

--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de



GEMEINDE EICHENZELL KR. FULDA BEBAUUNGSPLAN NR. 10 OT WELKERS M 1:1000 FLURLAGE: IN DER WOLFSKAUTE

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.11.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757)
3. Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)
5. Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1)
6. Hess. Garagenverordnung (GaVo) vom 18.05.1977 (GVBl. I S. 210)
7. Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVBl. I S. 419)

A) FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN:

1. Grenzen § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet "WA"
Mischgebiet "MI"
3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, § 16 + 17 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8
Höhe baulicher Anlagen +)
Als Höchstgrenze Außenwandhöhe 6,25 m i.M. über vorhandene Geländehöhe an der Talseite.
Die Höhe der Außenwände wird gemessen vom Anschnitt des Außengeländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche, bei Bauwerken ohne Dach bis zur obersten schattenwerfenden Kante; werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist als Höhe der Außenwand deren mittlere Höhe anzunehmen.
+) gilt nicht für bauliche Nebenanlagen; hierzu siehe Ziffer 11.
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2, §§ 22 u. 23 BauNVO
Bauweise offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Flächen
Stellung baulicher Anlagen
Mit der Darstellung wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt.
5. Mindestgröße der Grundstücke § 9 (1) 3 BauGB
Mindestgröße F (in qm) 400
6. Leitungsrecht für ÖWAG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

7. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Lückenlose Einfriedung



8. Flächen für Stellplätze und Garagen

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Gelände-verhältnisse) zugelassen werden.
Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze oder Garagen je Wohnung nachzuweisen. Stellplätze dürfen nicht unmittelbar vor der Garage ausgewiesen werden.
Für Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze je Wohnung anzulegen. Bei der Einreichung von Bauanträgen für die Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der zukünftigen Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.
Der Stauraum vor Garagen ist von Absperrungen freizuhalten.

9. Flächen für Versorgungsanlagen Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiter erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachge-
sehen.

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen.

10. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 (1) 26 BauGB

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüt-
tungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des
Straßenkörpers erforderlich sind.
Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stütz-
mauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem
Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen
werden.

11. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

12. Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bis 2,75 m Traufhöhe
zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude
anzupassen.

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

a) Dachgestaltung:

- Dachform: Sattel- oder Walmdach
Dachneigung: 18 - 40 °
Dacheindeckung: dunkel oder ziegelrot zulässig,
unzulässig naturzementgrau
Dachgauben: zulässig bei eingeschossiger Bauweise.
Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m
vom Giebel haben und dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht
überschreiten. Der Abstand vom First muß mind. 1,00 m
betragen. Die senkrechte Ansichtshöhe über der Dach-
fläche darf höchstens 1,50 m betragen. Die Dachfläche
vor der Gaube darf nicht unterbrochen werden. Die
Seitenflächen sind dem Material der Dacheindeckung
entsprechend angepaßt zu verkleiden.

Drempel (Kniestock): Die Drempelhöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf
bei eingeschossiger Bauweise höchstens 0,75 m betra-
gen, bei zweigeschossiger Bauweise darf die Drempel-
höhe höchstens 0,30 m betragen, soweit die festgesetzte Gebäude-
höhe nicht überschritten wird.

b) Einfriedigungen:

Die straßenseitigen Einfriedigungen der Baugrundstücke dürfen nicht als
geschlossene Wand ausgeführt werden. Zulässige Höhe 1,00 m einschl.
Sockelmauern. Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 30 cm
über Gelände, straßenseitig nur bis 50 cm über Straßenoberkante er-
richtet werden. Der Verlauf der Einfriedigung ist ohne Abstufung dem
Straßengefüge anzupassen. Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei
Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen
nicht behindern.

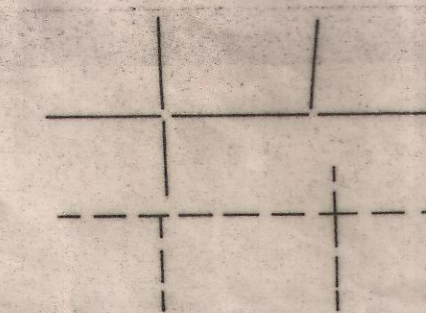
c) Bepflanzung:

Die Baugrundstücke sind zwecks Einbindung der Gebäude in das Landschafts-
bild - insbesondere gegen das Außengebiet - ausreichend mit Baum- und
Strauchgruppen zu bepflanzen und zu unterhalten.
Je 200 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub-
baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei zweigeschossiger Bebauung muß
dabei mind. ein höher wachsender Laubbaum (über 10 m) angepflanzt werden.
60 bis 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten
oder Grünflächen anzulegen.

c) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen
(nicht verbindlich)



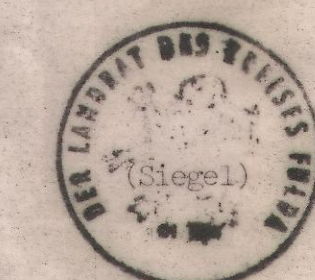
D) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERK

1. Bearbeitet

Gemeindeverwaltung Eichenzell - Bauabteilung -

2. Bescheinigungen der Vermessungsstelle

"Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke
mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom
20. Juli 1984 übereinstimmen."



6400 Fulda, den 20.07.1984

Der Landrat des Kreises Fulda
- Katasteramt -
im Auftrag
A. Röhrig

3. Aufstellungsbeschlussvermerk

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung
am 23. Februar 1984 beschlossen. Der Beschluss wurde am 8. Juni 1984
öffentlich bekanntgemacht.

4. Bürgerbeteiligungsvermerk

Die öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung sowie Er-
örterung und Anhörung erfolgte in der Zeit vom 18. Juni bis 13. Juli 1984.

5. Behördenbeteiligungsvermerk

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom
von der Planung in Kenntnis gesetzt.

6. Offenlegungsbeschlussvermerk

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am
24. Februar 1989 öffentlich bekanntgemacht und vom 06. März 1989 bis
05. April 1989 durchgeführt.

7. Satzungsbeschlussvermerk

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeinde-
vertretung am 24.02.1989 beschlossen worden.

Eichenzell, den 24.02.1989



Der Gemeindevorstand

(Shadow)
Bürgermeister

8. Anzeigevermerk (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verlesung des Beschlusses wurde nicht eingehalten.
Verlesung vom 18. Feb. 1990, Az. 21-106118-10

Regierungspräsidium Kassel
in Auftrag



9. Vermerk der amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 24.02.1989
ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde in der Bekanntmachung
darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan nebst Begründung auf Dauer
während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell ein-
sehen werden kann.

Der Bebauungsplan ist somit am 24.02.1989 rechtskräftig geworden

Bei Genehmigung mit Auflagen

Die Zustimmung und Beschlussfassung über die Auflagen der Genehmigung
erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am

Eichenzell, den 24.02.1989



Der Gemeindevorstand

(Signature)
Bürgermeister

