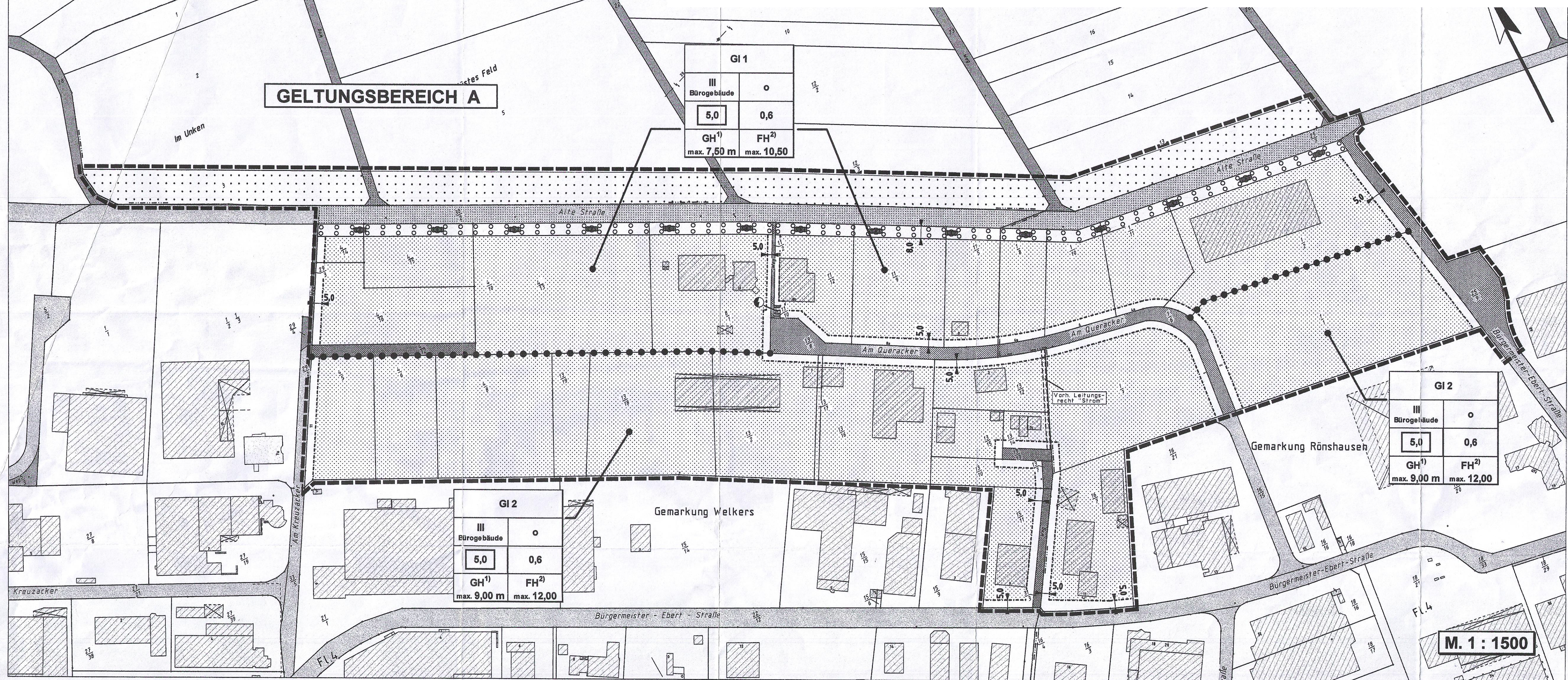




Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, "Am Straßacker / Am Strauch"

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der jeweils gültigen Fassung
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

	GI 1	GI 2
1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI	

1.1.1 Einzelhandel (generell, bis auf die nachfolgend genannten Ausnahmen) und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, ist im Industriegebiet (GI) unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentralen relevanten Sortimenten zugelassen werden:
"Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarf, Autos, Campingwagen, Möbel oder Teppichböden".
Sie dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschreiten.
Darüber hinaus können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind.
Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von maximal 15 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb einnehmen.

1.1.2 Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dürfen keine Produktions- und Verarbeitungsmaschinen im Freien betrieben werden. Tore sind zur Nachtzeit geschlossen zu halten.

1.1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Im gesamten GI - Gebiet "Offene Bauweise", Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig.

3.2 Baugrenze

Baugrenzen sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen verbindlich.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität (Trafostation)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

6.3 Landwirtschaftlicher Weg

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächen für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)

Auf den umgrenzten Flächen finden die Ersatzmaßnahmen für diese Bebauungsplanänderung bzw. Ursprungsbebauungsplan statt. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Kerzell, Flurstück 24 mit 12.529 m² und Flurstück 27 mit 5.058 m². Sie sind vollständig aus der Nutzung zu nehmen (brach fallen lassen) und dürfen weder trocken gelegt, aufgefüllt noch bebaut werden. Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt werden.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Sonstige Bepflanzungen

Die "sonstigen Bepflanzungen" bestehen aus einer fünfreihigen Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen im Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m.

8.4 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Ab 5 lfdm. sind fensterlose Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen (Ranggewächsen) zu begrünen. Dachbegrünung darf durchgeführt werden.

Bei der Anlage von betriebseigenen Stellplätzen sind die Pflanzvorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Einhaltung der allgemeinen Pflanzfestsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen nachzuweisen.

8.5 Grenzabstände für Pflanzen

Bezüglich der Grenzabstände für Pflanzen, ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9. Flächenversiegelungen

9.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. ä. sollten vorwiegend wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Vorhandenes, unterirdisches Stromkabel

10.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Böschungen zu Verkehrsflächen sind im Verhältnis 1:1,5 anzulegen.

10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

1.1 Dachformen und -gestaltung

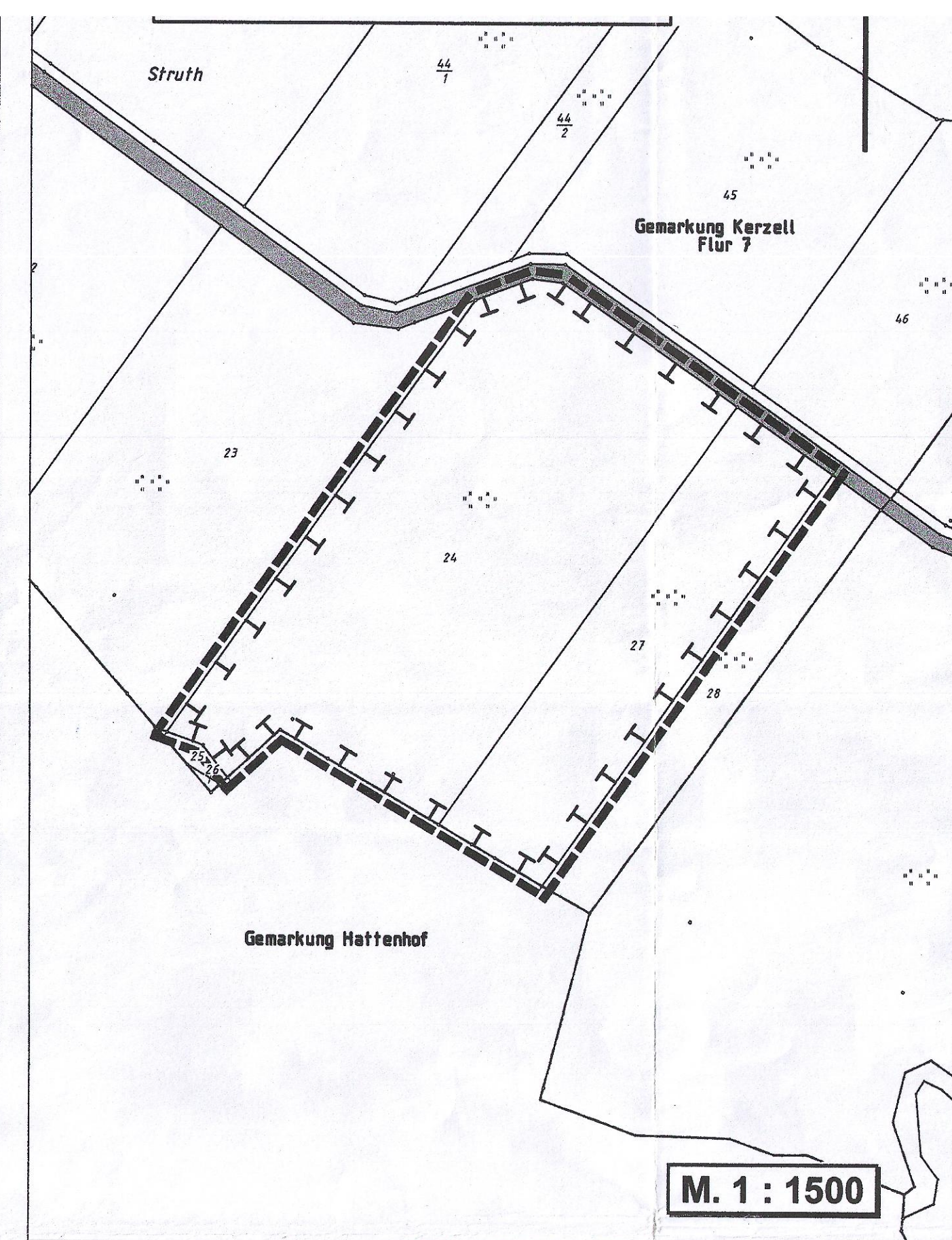
Als Dachformen sind im GI 1- und GI 2-Gebiet Flach-, Sattel- und Pultdächer mit Neigungen von 0° bis 30° zulässig.

Für die Dachendeckung dürfen keine hellen und glänzenden, in die Landschaft hineinzuworfenden, Materialien verwendet werden.

Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auch mit glänzender Oberfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung in der Dachfläche zulässig.

1.2 Dachgauben

Dachgauben sind auf den Bürogebäuden entsprechend der gemeindlichen Gaubensatzung zulässig.



2. Außenwandgestaltung

2.1 Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Laufende, blinkende und wechselnde Werbeanlagen sind unzulässig. Leuchtende und beleuchtete Werbeschilder sind zulässig.

3. Stellplätze

3.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeschilder sind an den Wandflächen und auf den Dächern (unter Einhaltung der Firsthöhe) zulässig. Die Höhe der Werbeanlage auf Dächern darf maximal 2,50 m betragen. Laufende, blinkende und wechselnde Werbeanlagen sind unzulässig. Leuchtende und beleuchtete Werbeschilder sind zulässig.

Aleinstehende Werbestürme (Pykno) sind bis zur maximalen Firsthöhe, beschrieben unter Teil A, Nr. 2.4 dieses Bebauungsplanes, zulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Die straßenseitigen Einfriedungen der Gewergrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedung einsch. Sockelmauer darf 2,20 m betragen. Die Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 0,50 m über Straßeneberkante errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sollen so ausgeführt werden, dass Kleintiere ungehindert unter der Einzäunung hindurch wechseln können. Der Zwischenraum Boden/Unterkannte Zaun sollte mind. 10 cm betragen. Der Verlauf der straßenseitigen Einfriedung ist ohne Abtufung dem Straßengefälle anzupassen. Mauern sind entweder abzupflanzen oder mit Rankgewächsen zu begrünen.

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine, Flurstücksbezeichnungen, Gemarkungsgrenze

2. Dachflächenwasser

2.1 Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Kühlwasser, Reinigungswasser, Toilettenspülung etc.) zu benutzen. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW - Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachlaufwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten.

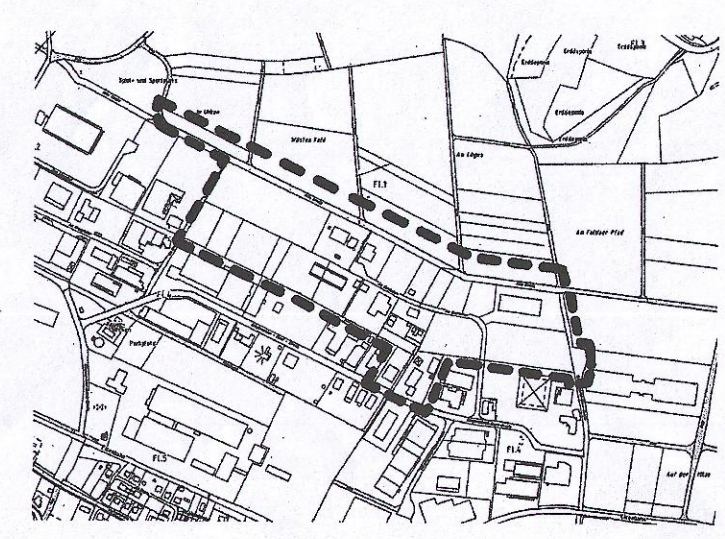
Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.

Die Installation von Anlagen zur Brauchwassererzeugung ist ausschließlich durch zugelassene Fachbetriebe durchführen zu lassen. Eine geplante Inbetriebnahme der Anlagen ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Fulda rechtzeitig im Voraus anzuzeigen.

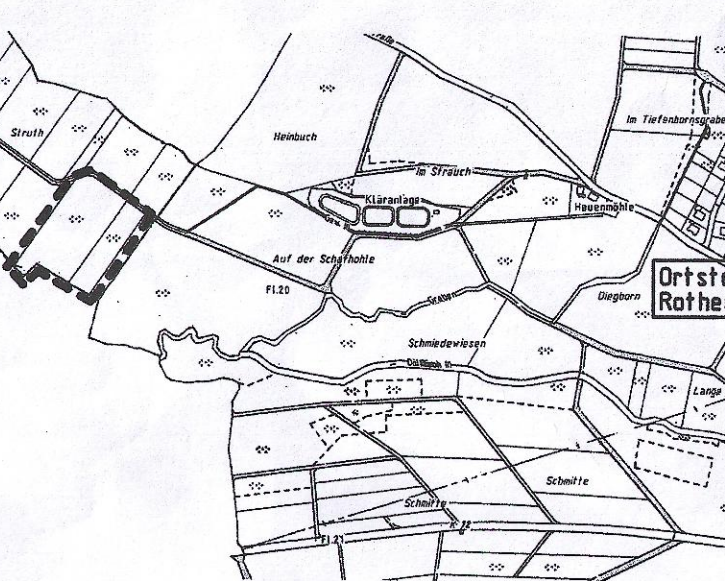
3. Bodendenkmäler

3.1 Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Übersichtsplan, ohne Maßstab Geltungsbereich A



Übersichtsplan, ohne Maßstab Geltungsbereich B



5. Energieversorgung

5.1 Um rechtzeitig erforderliche Maßnahmen für die Energieversorgung der z. Z. noch unbebauten Gewergrundstücke einplanen zu können, sollte der Investor bzw. Planer der jeweiligen Ansiedlung bereits in der Planungsphase mit der ÜWAG Netz GmbH Fulda zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

TEIL D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, "Am Straßacker / Am Strauch" wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung Eichenzell am 6. September 2007 beschlossen. Der Beschluss wurde am 6. Februar 2008 in den Eichenzeller Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. August 2008 durch die Gemeindevertretung Eichenzell erweitert. Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 9. Januar 2009 in den Eichenzeller Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 24. Juni 2010

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Dieter Kolb
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 6. Februar 2008 in den Eichenzeller Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht und vom 18. Februar 2008 bis einschl. 22. Februar 2008 durchgeführt.

Eichenzell, den 24. Juni 2010

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Dieter Kolb
Bürgermeister

3. Auslegungsbefehl

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 9. Januar 2009 in den Eichenzeller Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht und vom 19. Januar 2009 bis einschl. 20. Februar 2009 durchgeführt.

Eichenzell, den 24. Juni 2009

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Dieter Kolb
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Eichenzell hat am 26. März 2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HGO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 24. Juni 2010

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Dieter Kolb
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, wurde in den Eichenzeller Nachrichten am 24. Juni 2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.

Mit dieser Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, "Am Straßacker / Am Strauch" Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 24. Juni 2010

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Siegel)
Dieter Kolb
Bürgermeister



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, "Am Straßacker / Am Strauch"