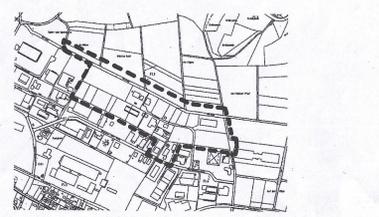
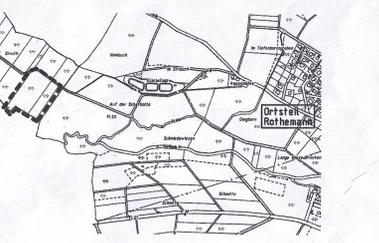


Übersichtsplan, ohne Maßstab Geltungsbereich A



Übersichtsplan, ohne Maßstab Geltungsbereich B



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

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

Rechtsgrundlagen:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
4. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Baugeleitplan vom 28.01.1977
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung
9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Table with 2 columns: GI 1 and GI 2, containing numerical values for building types and maximum heights.

1.1 Einzelhandel (generell, bis auf die nachfolgend genannten Ausnahmen) und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, ist im Industriegebiet (GI) unzulässig.
1.1.1 Ausnahmeweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentralen Sortiments Sortimenten zugelassen werden:
"Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarfe, Autos, Campingwagen, Möbel oder Teppichböden". Sie dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschreiten.
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, Futen u.ä. nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
2.1 Baumassenzahl
2.2 Grundflächenzahl
2.3 Zahl der Vollgeschosse
2.4 Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Abweichende Bauweise
3.2 Baugrenze
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
5.1 Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
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 und Abs. 6 BauGB)
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)
8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
8.4 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
8.5 Grenzabstände für Pflanzen

9. Flächenverordnungen
9.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. ä. sollten vorwiegend wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoprofipflaster, breitflächiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.
10. Sonstige Planzeichen
10.1 Mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
10.2 Aufschüttungen, Abgräbungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
10.3 Abgrenzung unterirdischer Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 19 Abs. 5 BauNVO)
Teil B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Dächer
1.1 Dachformen und -gestaltung
1.2 Dachgauben

2. Außenwandgestaltung
2.1 Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Solarerzeugungsanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen fallen nicht unter diese Regelung.
3. Stellplätze
3.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsetzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
4. Werbeanlagen
4.1 Werbeflächzüge sind an den Wandflächen und auf den Dächern (unter Einhaltung der Firshöhe) zulässig. Die Höhe der Werbeanlage auf Dächern darf maximal 2,50 m betragen. Laufende, blinkende und wechselnde Werbeanlagen sind unzulässig. Leuchtende und beleuchtete Werbeflächzüge sind zulässig.
6. Einfriedungen
6.1 Die straßenseitigen Einfriedungen der Gewerbegrundstücke 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 Straßenebene an der Straßenseite errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sollen so ausgeführt werden, dass Kleinere ungehindert unter der Einziehung hindurch wechseln können. Der Zwischenraum Boden/Unterseite Zaun soll 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, Toiletenspülung etc.) zu benutzen. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW - Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten.
3. Bodendenkmäler
3.1 Wenn bei Erdbarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, dem unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

5. Energieversorgung
5.1 Um rechtzeitig erforderliche Maßnahmen für die Energieversorgung der z. Z. noch unbebauten Gewerbegrundstücke einplanen zu können, sollte der Investor bzw. Planer der jeweiligen Ansiedlung bereits in der Planungsphase mit der DWA/G Netz GmbH Fulda zwecks Abstimmung der Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.
TEIL D
AUFSTELLUNGSVERMERKE
1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung der 1. Änderung des Baugeleitplans 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 8. Februar 2008 in den Eichenzeller Nachrichten öffentlich 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 öffentlich bekannt gemacht.
Eichenzell, den 24. Juni 2010
2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 8. Februar 2008 in den Eichenzeller Nachrichten öffentlich bekannt gemacht und vom 18. Februar 2008 bis einschl. 22. Februar 2008 durchgeführt.
Eichenzell, den 24. Juni 2010
3. Auslegungsbeschluss
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 9. Januar 2009 in den Eichenzeller Nachrichten öffentlich bekannt gemacht und vom 19. Januar 2009 bis einschl. 20. Februar 2009 durchgeführt.
Eichenzell, den 24. Juni 2009
4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Eichenzell hat am 26. März 2009 die 1. Änderung des Baugeleitplans Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, mit Begründung und Umweltbericht gem. § 91 HGO die Satzung beschlossen.
Eichenzell, den 24. Juni 2010
5. Inkrafttreten des Baugeleitplans
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Baugeleitplans Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, wurde in den Eichenzeller Nachrichten am 2. Juli 2009, 12.00 Uhr, öffentlich bekannt gemacht. Der Baugeleitplan 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 Baugeleitplans Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, "Am Straßacker / Am Strauch" Rechtskraft erlangt.
Eichenzell, den 2. Juli 2010

15
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, Toiletenspülung etc.) zu benutzen. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW - Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten.
3. Bodendenkmäler
3.1 Wenn bei Erdbarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, dem unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

GEMEINDE EICHENZELL Traditionsreich · Zukunftsorientiert
1. Änderung Baugeleitplan Nr. 12, Ortsteil Welkers / Rönshausen, "Am Straßacker / Am Strauch"
Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Januar 2008, ergänzt im Dezember 2008