



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
Bebauungsplan Nr. 8, OT Büchenberg, "Treigarten"

- 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 Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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 – HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1998
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTL. FESTSETZUNGEN

- TEIL A**
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen u.ä. nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe	GH ¹⁾	max. 4,50 m
Firsthöhe	FH ²⁾	max. 9,50 m

¹⁾ Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (s.h.a. Teil B, Nr. 1.2)
²⁾ Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First)

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

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Die Anfahrtsdreiecke zur K 69 sind von jeglicher Sichtbehinderung durch Einfriedungen oder Bepflanzungen freizuhalten.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzungen 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)

Anpflanzungen:

 - Zwei heimische Laubbäume jeweils auf den einzelnen privaten Grundstücken 3 x v., 12 – 14 cm StU, ohne Standortbindung
 - 2-reihige Hecke mit überwiegend heimischen Gehölzen, Pflanzabstand der Reihe 1,00 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m.

Erhaltung:

 - Obstbaum (Birne)
- Allgemeine Pflanzfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

Das private Baugrundstück ist mindestens als strukturarmer Hausgarten anzulegen. Er setzt sich zusammen aus Rasenflächen, ggf. Nutzgartenanteil mit Flächenanteil an Stauden und Ziergehölzen. Je 75 qm Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubstrauch zu pflanzen.

Ab 5 fldm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Flächenversiegelungen

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für Gehwege, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.
- Ersatzmaßnahmen (Teilgebiet 2)

Zusätzlich zu den Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken wird teilweise das Grundstück Gemarkung Welkers Flur 10 Flurstück 15 mit 3000 qm zu Ersatzmaßnahmen herangezogen um den Eingriff weitgehend zu kompensieren. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen.

6.5 Sämtliche getroffenen Festsetzungen der Grünordnung (Pflanz- und Ersatzmaßnahmen) dienen als Ausgleich für das gesamte Plangebiet (Sammelzuordnung)

7. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

- Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen 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.

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilgebiet 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilgebiet 2

Teil B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- Dachformen und -gestaltung

Als Dachform ist das Sattel- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Neigung wird auf 30 – 45 Grad festgesetzt. Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, in kleinteiligen Dachziegeln oder –platten der Farbe rot, braun oder schwarz erfolgen.
- Drempel

Es ist ein Drempel von 0,75 m zulässig. Er wird gemessen traufseitig an der Außenwand vom Dachgeschossfußboden bis Unterkante Fußpfette.
- Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2. Stellplätze

- Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

- Nebenanlagen, Carports und Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen mit Flachdächern sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

- Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.

Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

5. Außenwand- und Fassadengestaltung

- Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

TEIL C
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

- Dachflächenwasser**

Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung benutzt werden. Ebenso sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist die Trinkwasserversorgung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.
- Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Nistplätze

- Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

4. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen

- Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen

TEIL D
AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 25.02.1999 beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Erweitert am 23.03.2000, veröffentlicht am 28.04.2000
 Eichenzell, den 10.05.2000

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Breithecker
 Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 25.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht und vom 05.07.1999 bis 07.07.1999 durchgeführt.
 Eichenzell, den 10.05.2000

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Breithecker
 Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht und vom 21.07.2000 bis einschl. 02.08.2000 durchgeführt.

Eichenzell, den 10.05.2000
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Breithecker
 Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2000 den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
 Eichenzell, den 10.05.2000

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Breithecker
 Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.

Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Eichenzell, den 10.05.2000

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Breithecker
 Bürgermeister

GEMEINDE EICHENZELL

Bebauungsplan Nr. 8, Ot. Büchenberg, „Treigarten“

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Juli 1999