

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Straßenverkehrsflächen
 - 5.2 Die Anfahrtsdreiecke zur K 74 sind von jeglicher Sichtbehinderung durch Einfriedungen oder Bepflanzungen freizuhalten.
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Wasserflächen

7. 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)
- 7.1 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)
- Anpflanzen:
- Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Standortbindung nach Pflanzliste A. Bei Festlegung der endgültigen Pflanzstandorte sind die Trassen der Stromversorgungsleitungen zu berücksichtigen.
- Sträucher als 3-reihige Hecke je 1,5 m² ein Strauch auf den privaten Grundstücksflächen zur äußeren Eingrünung nach Pflanzliste B
- Pflanzliste A:**
- Standortgerechte Laubbäume, 3 x v., 14 - 16 cm StU
- Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Spitzahorn (Acer platanoides)
- Pflanzliste B:**
- Standortgerechte Sträucher 2 x v., 60 - 100 cm
- Hunderose (Rosa canina)
Haselnuß (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
- Pflanzliste C:**
- Standortgerechte Laubbäume 3 x v., 12- 14 cm StU
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Obstbäume, als Halb- oder Hochstamm, STU 8 - 10 cm

- 7.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken
- Das private Baugrundstück ist mindestens als strukturarmer Hausgarten anzulegen. Es setzt sich zusammen aus Rasenflächen, ggf. Nutzgartenanteil mit Flächenanteil an Stauden und Ziergehölze.
- Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit den unter Ziffer 7.1 aufgeführten Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen.
- Je angefangene 50 m² dieser 10 %igen Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder anderweitiger Laubbau der Pflanzliste C anzupflanzen.
- Ab 5 lfdm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Im Bauantrag ist die Einhaltung der Festsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

- 7.3 Flächenversiegelungen
- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
- Für Gehwege, Garagenzufahrten und Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.
- Sämtliche unter Ziff. 7 getroffenen Festsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme für das gesamte Plangebiet.

- 8. 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 Gelände-Verhältnissen zugelassen werden.
9. Sonstige Planzeichen
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- TEIL B
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN -
1. Dächer
- 1.1 Dachform und -gestaltung
- Als Dachform ist das Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetztes Pultdach zulässig.
- Die Neigung wird auf 30 - 45 Grad festgesetzt.
- Die Dachdeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepasst mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen in den Farben rot, braun oder schwarz ausgeführt werden.
- 1.2 Drempe
- Es ist ein Drempe von 0,75 m zulässig.
- Er wird gemessen traufseitig an der Außenwand vom Dachgeschoßfußboden bis Unterkante Fußplatte.
- 1.3 Dachgauben
- Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.
2. Stellplätze
- 2.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.

- 3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
- 3.1 Nebenanlagen, Carport's und Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Carport's zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktion zulässig. Sie können abweichend von dem im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden.
4. Einfriedungen
- 4.1 Einfriedungen sind als lebende Hecken, als Holzzäune 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
- 5.1 Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
 - 5.2 Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

- TEIL C
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE
1. 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 Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.
2. 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 Flurstückbezeichnungen
5. Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen

TEIL D
- AUFSTELLUNGSVERMERKE -

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 17.07.97 beschlossen.

Der Beschluß wurde am 09.07.98... ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 09.03.2000

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Breithecker) Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 09.07.98... ortsüblich bekanntgemacht und vom 20.07.98... bis 24.07.98... durchgeführt.

Eichenzell, den 09.03.2000

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Breithecker) Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluß

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 26.03.99... ortsüblich bekanntgemacht und vom 12.04.99... bis einschl. 14.05.99... durchgeführt.

Eichenzell, den 09.03.2000

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Breithecker) Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.08.99... den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 09.03.2000

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Breithecker) Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

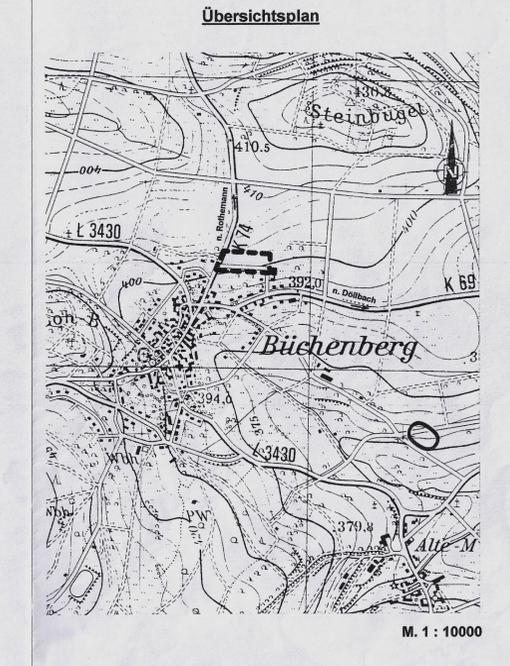
Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 11.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

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 09.03.2000

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
(Breithecker) Bürgermeister





**GEMEINDE
EICHENZELL**

**Bebauungsplan Nr. 7,
Ot. Büchenberg,
„Am Streitacker“**

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell
im November 1998, ergänzt im März 1999
und Januar 2000

- Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
- Bebauungsplan Nr. 7, OT Büchenberg, "Am Streitacker"
- 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der jeweils gültigen Fassung
 4. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan 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 Fassung vom 30.04.1998
 9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998

- PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTL. FESTSETZUNGEN
- TEIL A
- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. 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)
- 2.1 Geschosßflächenzahl 0,6
 - 2.2 Grundflächenzahl 0,3
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse II
- Zahl der Vollgeschosse Im Kellergeschosß darf kein Vollgeschosß entstehen
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen
- Gebäudehöhe GH 1) max. 4,50 m
Firsthöhe FH 2) max. 10,00 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.
 - 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)
- 3.1 Offene Bauweise
 - 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.3 Baugrenze