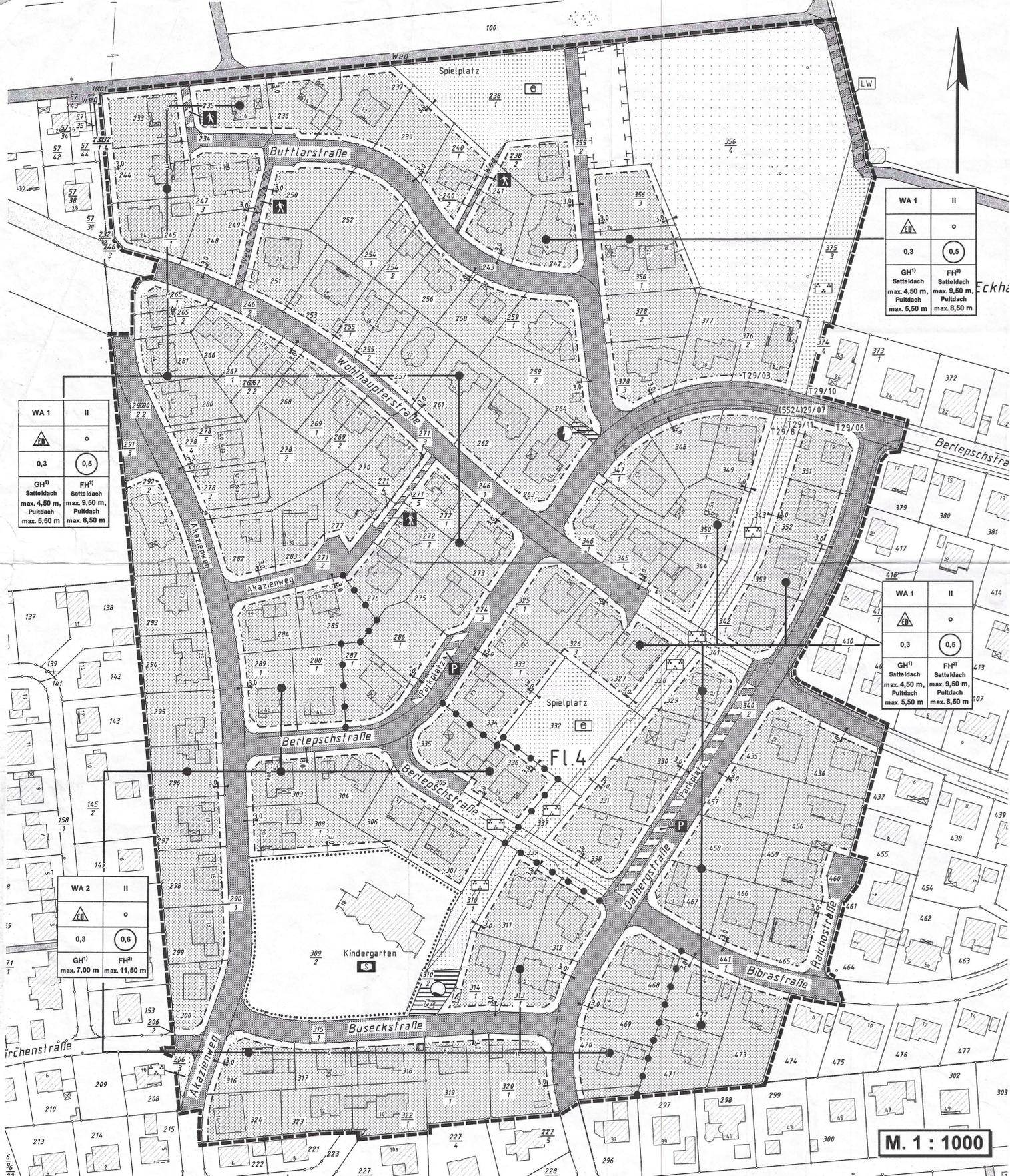


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
Bebauungsplan Nr. 21, Ortsteil Eichenzell,
"Bereich Dalbergstraße / Akazienweg / Buttlarstraße"

- 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 (Planzeichenvorordnung 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 jeweils gültigen Fassung
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**
 - Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl	WA 1: 0,3	WA 2: 0,6
2.2 Grundflächenzahl	II	II
2.3 Zahl der Vollgeschosse	GH ¹⁾ bei Satteldach max. 4,50 m, bei Puttdach max. 5,50 m	GH ¹⁾ max. 7,00 m
2.4 Höhe baulicher Anlagen	FH ²⁾ bei Satteldach max. 9,50 m, bei Puttdach max. 8,50 m	FH ²⁾ max. 11,50 m

¹⁾ GH = maximale Gebäudehöhe
 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⁾ FH = maximale Firsthöhe
 Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
Baugrenzen sind für Garagen, Carport's und Nebenanlagen unverbindlich
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

 - Wasser (Hochbehälter Eichenzell)
 - Elektrizität (Trafostation)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche , Fußgängerbereich , Landwirtschaftlicher Weg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage , Spielplatz

M. 1 : 1000

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

Zweckbestimmung: Streuobstwiese
 Pflanzung von 18 Obstbaumhochstämmen auf ca. 1.150 m² in 3 Reihen. Der Pflanzabstand von Baum zu Baum hat ca. 8,00 m zu betragen.
- Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke**
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Pro 200 m² dieser 80 %-igen Fläche ist ein heimischer Laubb Baum, 3 x v. 14 - 16 cm StkU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,80 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.
 Ab 5 fldm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 Die Einhaltung der Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freilflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen nachzuweisen.

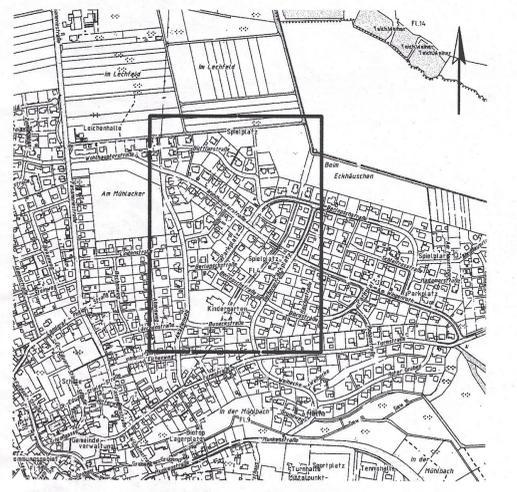
TEIL B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**
 - Dachformen und -gestaltung
Für das Hauptdach sind im WA 1 und WA 2 - Gebiet folgende Formen und Neigungen zulässig:
Sattel- und Krüppelwalmdach 30 Grad bis 45 Grad
Walm- und Zeltdach 20 Grad bis 40 Grad
Mansarddach 75 Grad bis 80 Grad im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss), 15 Grad bis 30 Grad oberste Neigung
Puttdach 10 Grad bis 20 Grad
Die Dachneigung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (matt bis engobiert, nicht glänzend) zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Puttdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blech eingedeckt werden.
Nebenanlagen, Carport's und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.
 - Drempel
Der Drempel ist in den unter Teil A, Nr. 2.4 angegebenen Gebäudehöhen (GH) enthalten.
 - Dachgauben
Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.
- Stellplätze**
 - Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- und Metallzäune zulässig.
Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedigungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.
Flächen für Versorgungsanlagen (Teil A, Ziffer 6) sind von dieser Regelung der Ziffer 3.1 ausgeschlossen.
- Außenwand- und Fassadengestaltung**
 - Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

TEIL C
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

- Dachflächenwasser**
Es wird ausdrücklich empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung zu benutzen.
Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DWGW - Arbeitsblatt 655 - Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) 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. der Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.
- Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DtschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
- Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen**

- Standort von Abfallbehältern**
Die Standorte bzw. Stellflächen von Abfallbehältern sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
- Teil D**
AUFSTELLUNGSVERMERKE
- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 30. Juni 2006 beschlossen. Der Beschluss wurde am 9. Februar 2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Eichenzell, den 09.11.2007
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 - Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 9. Februar 2007 ortsüblich bekannt gemacht und vom 20. Februar bis einschl. 26. Februar 2007 durchgeführt.
Eichenzell, den 09.11.2007
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 - Auslegungsbeschluss**
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 31. August 2007 ortsüblich bekannt gemacht und vom 10. September 2007 bis einschl. 11. Oktober 2007 durchgeführt.
Eichenzell, den 09.11.2007
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 - Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 8. November 2007 den Bebauungsplan Nr. 21, Ortsteil Eichenzell mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Eichenzell, den 09.11.2007
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 - Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde am 16. November 2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu Jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Nr. 21, Ortsteil Eichenzell, "Bereich Dalbergstraße / Akazienweg / Buttlarstraße" Rechtskraft erlangt.
Eichenzell, den 09.11.2007
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell



Übersichtplan M. 1 : 5.000

URSCHRIFT

GEMEINDE EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

Bebauungsplan Nr. 21,
Ortsteil Eichenzell,
"Bereich Dalbergstraße /
Akazienweg / Buttlarstraße"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Januar 2007,
ergänzt im August 2007