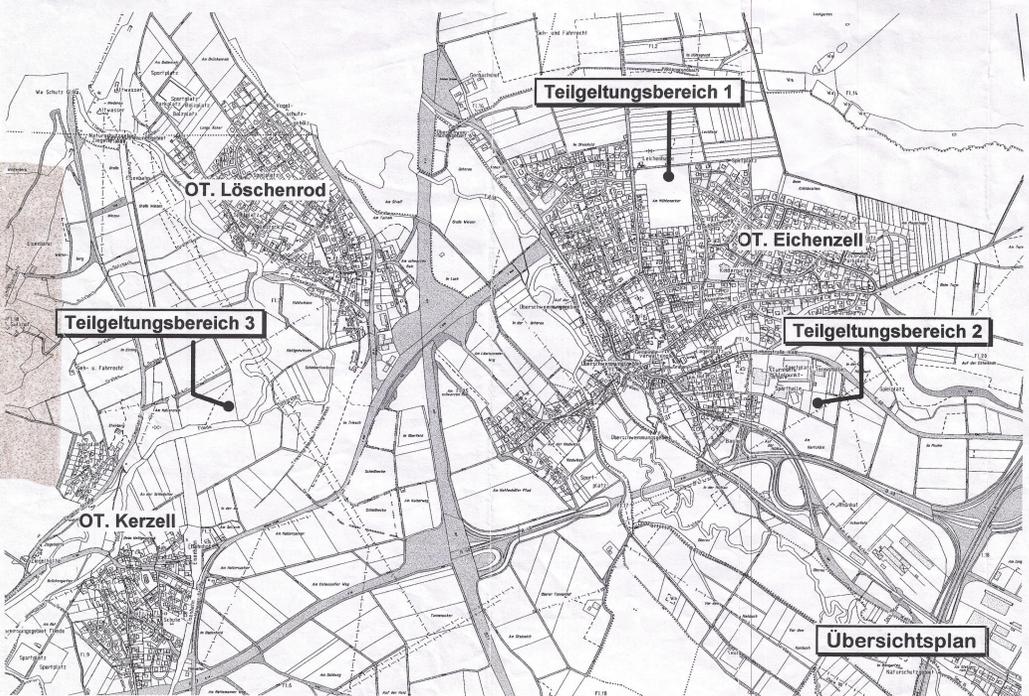
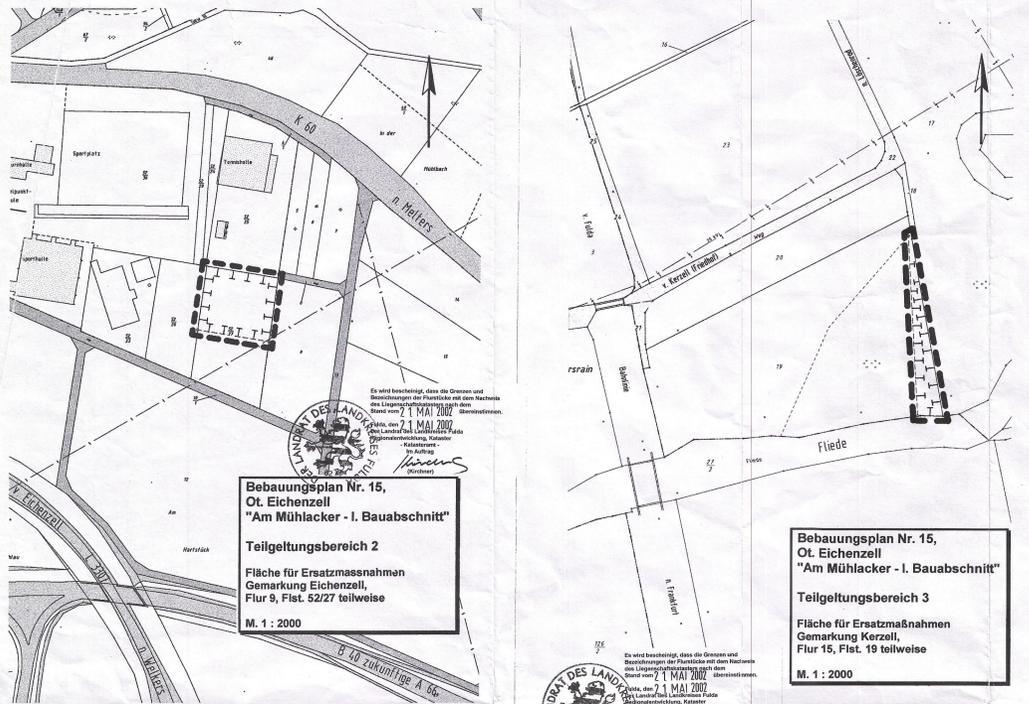
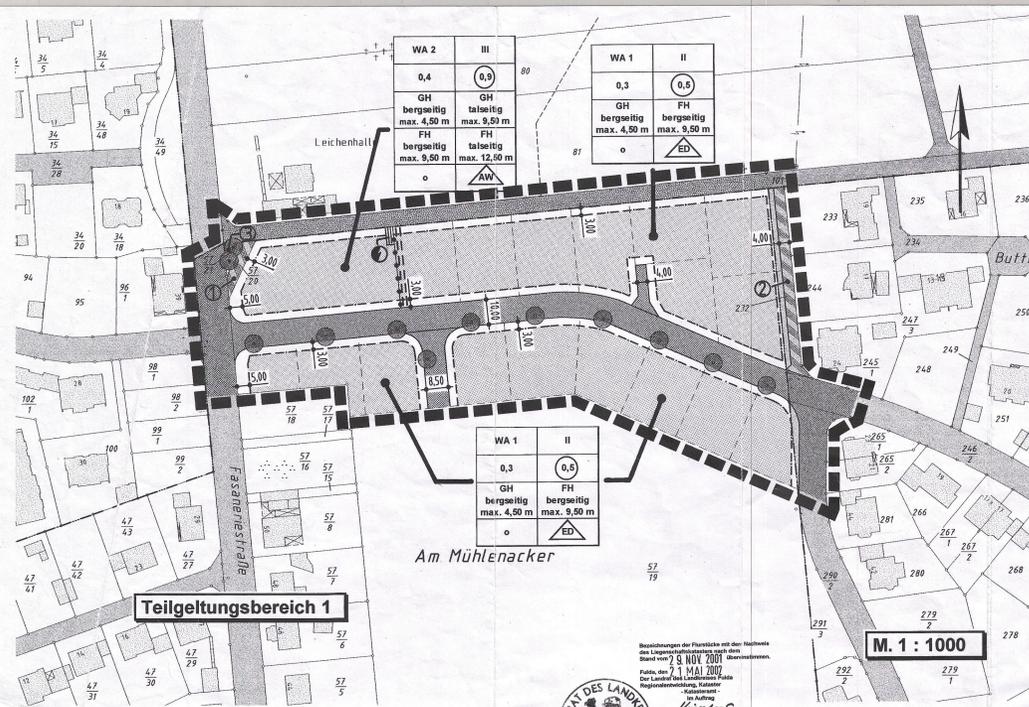


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 15, OT Eichenzell, "Am Mühlacker - I. Bauabschnitt"

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 (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 - 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

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.

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

- | | | |
|----------------------------|--|---|
| 2.1 Geschossflächenzahl | WA 1: 0,5 | WA 2: 0,9 |
| 2.2 Grundflächenzahl | 0,3 | 0,4 |
| 2.3 Zahl der Vollgeschosse | II | III |
| 2.4 Höhe baulicher Anlagen | GH ¹⁾ bergseitig max. 4,50 m
FH ²⁾ bergseitig max. 9,50 m | GH ¹⁾ bergseitig max. 4,50 m, talseitig max. 9,50 m
FH ²⁾ bergseitig max. 9,50 m, talseitig max. 12,50 m |

¹⁾ GH = Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird gemessen, vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

²⁾ FH = Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen, 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 Im WA 1 - Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Im WA 2 - Gebiet sind nur allengerechte Wohnungen (AW) mit betriebsärztlichem Zentrum und Gewerbeflächen zulässig
- 3.3 Baugrenze

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

- 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4a. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- 5.1 Straßenverkehrsflächen
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: ① Fußweg

② Fußweg und Grundstückszufahrt

- 5.3 Landwirtschaftlicher Weg

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: ③ Bildstock

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

- 7.1 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)

Zusätzlich zu den Planfestsetzungen auf den Baugrundstücken werden teilweise die Grundstücke Gemarkung Eichenzell Flur 9, Flurstück 52/27, mit 2.733 m² zu Ersatzmaßnahmen herangezogen um den Eingriff zu kompensieren. Auf dem betroffenen Teilstück wurde eine Streuobstwiese angelegt.
Ein weiterer Ausgleich findet auf dem Grundstück Gemarkung Kerzell, Flur 15, Flurstück 19 teilweise, statt. 1.500 m² dieser Fläche werden als Feldgehölz mit Schwarzerlen angelegt.

7.2 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:
- Standortgerechte heimische Laubbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche
- Erhaltung: Laubbäume

7.3 Allgemeine Planfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestanforderungen:

- 2 Standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm, 3 x v. 14 - 16 cm StU, alternativ 3 Obstbäume
- 10 standortgerechte heimische Sträucher, 0,60 m - 1,00 m hoch
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge.
Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen auszuführen, bei beschnittenen Hecken sind 3 - 4 Pflanzen je lfdm. zu pflanzen.

Ab 5 lfdm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.
Die Planmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

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

8. Flächenversiegelungen

- 8.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Gehwege, Garagenzufahrten und Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

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

- 9.1 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.

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 10.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Leitungsrecht für Stromversorgungskabel

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- 1.1 Dachformen und -gestaltung
Als Dachform für die Hauptbaukörper ist das Satteldach zulässig. Die Dachneigung wird auf 30 - 45 Grad festgesetzt. Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen erfolgen. Es sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Belondachsteine in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu verwenden. Nebenanlagen, Carport's und Garagen sind in Dachform, -neigung und -eindeckung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

1.2 Drempel

Die Drempelhöhe ist in dem Maß der Gebäudehöhe unter Teil A Nr. 2.4 enthalten.

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. Einfriedungen

- 3.1 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.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

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

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Dachflächenwasser

Es wird ausdrücklich empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung zu benutzen. 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.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 Denkmalschutzgesetz 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

5. Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen

TEIL D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 23.08.2001 beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Erweitert am 24.01.2002, ortsüblich bekannt gemacht am 07.06.2002

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 19.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 29.10.2001 bis einschließlich 02.11.2001 durchgeführt.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister

3. Auslegungsbefehl

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 19.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 29.10.2001 bis einschl. 30.11.2001 durchgeführt.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.01.2002 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HGO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.05.2002 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. 15, Ot. Eichenzell "Am Mühlacker - I. Bauabschnitt" Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 15, Ot. Eichenzell, "Am Mühlacker - I. Bauabschnitt"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Oktober 2001, ergänzt im April 2002