



Dachgäuben sind zulässig. Die Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgäuben vom 27.04.1989 ist zu beachten.



Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVL I 1978 S. 2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse vom Anschnitt des äußeren Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Dachschrägen im Inneren der Flächenhöhe überschritten werden, so sind die Höhen der Dachschrägen an keiner Stelle 6,25 m überschreiten und die Anordnung der verkehrserfordernis dienenden Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.

- GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Bereinigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979, in Verbindung mit § 233 BauGB.
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977.
  - Planzeichenvorordnung vom 30. Juli 1981.
  - Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1981.
  - Hessische Bauordnung vom 31. August 1976 in der Fassung vom 16. Dezember 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juni 1978.
  - Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 26. Januar 1977.
  - Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977.
  - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXT: FESTSETZUNGEN**  
**TEIL A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- GREZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA ALLEMEINES WOHNBEZIEH (§ 16 BauVVO)
  - MI MISCHEGEBIET (§ 16 BauVVO)
- Z.B. GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauVVO)
- Z.B. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauVVO)
- Z.B. GRUNDFLÄCHE GR 500 m<sup>2</sup> (§ 16 BauVVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauVVO)
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 BauVVO)
  - TH 6,25 m: Max. Traufhöhe in Metern über natürlichen Gelände

- BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Überbaubare Flächen im MI
  - Überbaubare Flächen im WA
  - Überbaubare Flächen für Gemeindebedarf
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- OFFENE BAUWEISE (§ 11 Abs. 2 BauVVO)
- BESONDERE BAUWEISE (§ 23 Abs. 4 BauVVO)
  - hier: nicht dem Wohnen dienende Gebäude dürfen max. 4,5m lang und 30m breit sein. Für Wohngebäude ist eine "offene Bauweise" zulässig.
- BAUGRENZE (§ 43 Abs. 3 BauVVO)
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Einzelhäuser 400m<sup>2</sup>, Doppelhäuser je Haus 300m<sup>2</sup>, Ketten- und Reihenhäuser 250m<sup>2</sup>.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Geltung zusammenzufassen.

- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Geltung zusammenzufassen.
- WERBEANLAGEN
  - Freistehende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im MI nicht zulässig.
- EINFRIEDUNGEN
  - Einfriedungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden.
- MÜLLTÖNNEN
  - Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
  - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
  - GEH- UND RADWEGE
  - LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
  - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
  - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- VERBODENES FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - FRIEDHOF MIT NATURNAHER LANDSCHAFTSGÄRTNERISCHER GESTALTUNG
    - In der Objektplanung des Friedhofes soll ein geeigneter Standort für eine Aussegnungshalle festgelegt werden. Die Aussegnungshalle darf 400m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Spielplatz für Kleinkinder
- LEITUNGSRECHT FÜR DAS ABLEITEN VON ABWASSER LEITUNGSRECHT FÜR ÜWAG UND POST (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 UND Abs. 4 BauGB)
  - Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit Büschen Höhe mind. 80cm bzw. mit Heister Höhe mind. 80-100cm zu bepflanzen. Die nachfolgend festgesetzten Arten sind mindestens zu 80% in einer ausgewogenen Mischung zu verwenden. Hierbei muß jede Art mit mindestens 5% der Gesamtzahl verwendet werden.
  - Als Richtwert für die Pflanzdichte bei flächenhafter Pflanzung gilt 1 Strauch pro qm.
- Pflanzfestsetzungen:
  - Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Vogelkirsche, Salweide, Traubenholunder, Eberesche, Schneeball, Hundrose.
- AN DEN IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN STANDORTEN SIND FOLGENDE BAUMARTEN (ALS HEISTER MIN. 250-300 CM HOCH ODER ALS HOCHSTAMM MIN. 10-12 CM STAMMDIAMETER) ANZUPFLANZEN:
  - Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Buche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Sommerlinde, Bergulme, Eberesche.
- SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Die bauliche Nutzung der Gebiete oder von Teilen des Gebietes ist erst zulässig, wenn die schadhafte Abwasser- und -beseitigung gesichert ist.
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) UND FESTSETZUNG DER HOHNENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)
  - Aufschüttungen oder Abgrabungen sind von Grundstücksbegrenzung zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.
  - Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nur unwesentlich (+0,50m) geändert werden.
- TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG
  - Genäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 31.08.1976.
- DACHFORM UND DACHGESTALTUNG
  - Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35-45°. Ausgenommen sind nicht dem Wohnen dienende Gebäude im "Mischgebiet", für die eine Dachneigung von 10-20° zulässig ist. Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen von Hauptgebäuden zulässig. Der Anteil von Flachdächern darf 20% der überbauten Grundfläche nicht überschreiten. Die Dach- eindeckung muß dem Charakter des Dorfbildes angepaßt in roten oder braunen, kleinteiligen Dachformen erfolgen. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/2 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50m einhalten bei einer max. Bauhöhe von ebenfalls 1,50m. Der höchste Punkt der Dachgaube oder der Dachaufbauten darf max. 2,25m über der zugehörigen Geschosdecke liegen.
- HAUPTFRIESTRICHTUNG
  - Gilt nur für Einzel- und Doppelhäuser
- AUSSENWÄNDE
  - Die Außenwände der nicht dem Wohnen dienenden Gebäude im Mischgebiet sind farblich zu gestalten, bis der Farbton der gedeckten Grün- oder Brauntöne oder mit Holzverschalung zu versehen.
- WERBEANLAGEN
  - Freistehende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im MI nicht zulässig.
- EINFRIEDUNGEN
  - Einfriedungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden.
- MÜLLTÖNNEN
  - Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
- TEIL C SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN
  - GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN
  - VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16. Mai 1984, Fulda, den 16. Mai 1984, Der Landrat des Kreises Fulda - Katasteramt - im Auftrag (Schleicher)

- AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**
- Die Aufstellung des Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 23. 7. 84 beschlossen.
  - Der Beschluß wurde am 13. 7. 84 öffentlich bekannt gemacht.
  - Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 13. 7. 84 ortsüblich bekannt gemacht und vom 13. 7. 84 bis 18. 8. 84 durchgeführt.
  - Mit Schreiben vom 7. 8. 84 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.
  - Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 4. 9. 85 öffentlich bekannt gemacht und vom 2. 9. 85 bis durchgeführt.
  - Die Gemeindevertretung Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 9. 8. 87 den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Es ist am 29. Juli 1987  
 (Schadler)  
 -Bürgermeister-

7. Besichtigung Katasteramt  
 SIEHE PLANFELD LINKS UNTEN

8. Genehmigungserhebung des Regierungspräsidenten  
 Das Anzeigeverfahren nach § 1 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht.  
 Vollzug vom 3. 08. 1987, Az.: 34-604-01-01 (57)  
 Der Regierungspräsident in Fulda  
 (Schadler)

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 28. 01. 88 ortsüblich bekannt gemacht, was liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 09. 02. 88 rechtskräftig geworden.  
 Der gemäß Genehmigungserhebung erteilte Bescheid ist vom 15. 02. 87 von der Gemeinde ratifiziert worden.

Eichenzell 11. 8. 88  
 Der Gemeindevorstand  
 (Schadler)  
 Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "IM STREICH" DER GEMEINDE EICHENZELL IM ORTSTEIL EICHENZELL KREIS FULDA MASSTAB 1:1000  
 PLANUNGSBÜRO HORST HENNING  
 6420 Fulda, Kurlandstraße 11, Telefon 036 611 71231