

**GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA**

**ORTSTEIL EICHENZELL BEBAUUNGSPLAN NR.6**

NEUFASSUNG  
FLURLAGE: „LÖSCHENRÖDER STRASSE“

MASSTAB: 1:1000

BEARBEITET:  
ARCHITEKTURBÜRO  
**GÜNTHER SWOBODA**  
FACHSCHAFFENDER ARCHITEKT  
BAU-ING. (GRAD.) DBB AKH  
AM BAUMGARTEN 11  
6402 GROSSENLÜDER  
IM FEBRUAR 1975

geändert im März 1980 und im Oktober 1985

Der Bebauungsplan besteht aus diesen Blatt zeichnerischer Darstellung

**Rechtsgrundlagen:**

- Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)
- Hess. Garagenverordnung vom 18.5.1977 (GVBl. I S. 210)
- Hess. Bauordnung in der gültigen Fassung

**A) FESTSETZUNGEN:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen

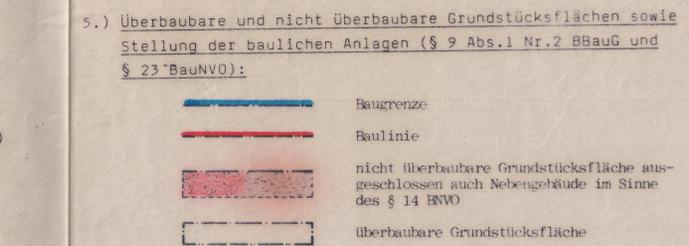
3.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO):  
**WA** Allgemeines Wohngebiet **MI** Mischgebiet

4.) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3 BBauG, §§ 16 und 22 BauNVO):

	Gebiet WA <sup>1</sup>	Gebiet WA <sup>2</sup>	Gebiet MI
Geschoßzahl (Z) (Höchstmaß):	I x)	II	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4xx)	0,4xx)	0,4xx)
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,5	0,5	0,5
Bauweise:	offen, Einzel- oder Doppelhäuser		
Mindestgröße der Baugrundstücke (in qm):	300	300	300
maximale Außenwandhöhe:	talseitig 6,00 m	talseitig 6,00 m	6,25 m

- x) Wenn im Rahmen der HBO (gültige Fassung) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die Gebäudehöhen talseitig 6,00 m, bergseitig 3,50 m an keiner Stelle überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlich vorhandenen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
- xx) Soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

5.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO):



Mit der Darstellung der Gebäude wird nur die Firstrichtung festgesetzt. Die Stellung und Abmessung der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der HBO.

6.) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG):  
Straßenverkehrsflächen  
Öffentliche Parkfläche  
Bereich ohne Grundstücksein- u. -ausfahrten  
Elektrizität (Trafostation)

7.) Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG):  
Elektrizität (Trafostation)

8.) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG):  
Um das Baugebiet landschaftlich einzubinden und zu dem landwirtschaftlichen Weg abzuschirmen, ist in dem gekennzeichneten Gebiet für einen ausreichenden Baum- und Strauchbestand zu sorgen (auf je 100 qm 1 Baum und 2 Strauchgruppen). Zulässig sind standortgebundene Gehölze sowie Obstbäume.

9.) Flächen für Stellplätze oder Garagen (GaVo vom 18.5.1977):  
Bei Bebauung der Grundstücke sind bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit 1,5 Kfz-Einstellplätze, jedoch mindestens 2 bei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für Garagen sind die Bestimmungen der Bau-NVO über Baulinien, Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen nicht verbindlich. Garagen müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mind. 3,00m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse abgesehen von besonderem wirtschaftlichen Aufwand nur einen geringen Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden. Garagen sind an der Grenze zulässig, wenn sie nicht mehr als 10m hinter der Baugrenze oder Baulinie ins Grundstück ragen und nicht höher als 2,50m und nicht länger als 6,50m sind.

10.) Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 (1) 26 BBauG:  
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabung oder Aufschüttung auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies zur Anpassung des umgebenden Geländes an die Straßenhöhe notwendig ist.

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (s. Hess. DVO):  
1.) Dachgestaltung:  
Dachform: Sattel- oder Walmdach; 25 - 38° Neigung  
Dachfarbe: dunkler Farbton, z.B. engobiert  
Drempel: Bei Walmdach ist kein Drempel zulässig.

2.) Einfriedigungen:  
Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Zulässige Höhe einschl. Sockel 1,00 m, im Einmündungsbereich von Straßen 0,80 m. Bei seitlicher und rückwärtiger Einfriedigung in grobem Maschendraht bis 1,50 m zulässig. Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 30 cm, straßenseitig nur bis 50 cm über Wegoberkante errichtet werden. Ausnahmen gelten nur für Stützmauern, soweit das Anlegen einer Böschung unwirtschaftlichen Aufwand erfordert. Der Verlauf der Einfriedigung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

3.) Nebengebäude und Nebenanlagen:  
Nebengebäude und Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bis zu 3,00 m Außenwandhöhe zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

4.) Böschungen auf den Grundstücken:  
Die Neigung von Böschungen ist mindestens im Höhen-Längen-Verhältnis 1 : 2 auszuführen. Von der Nachbargrenze muß der Böschungsfuß mindestens 0,50 m entfernt sein. Auf veränderte Wasserführung ist besonders zu achten. Ausnahmen von dem Abstand zur Nachbargrenze können im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.

5.) Auflage der Gemeinde:  
Die Grundstücke sind innerhalb von 5 Jahren nach Kaufvertrag zu bebauen, ansonsten behält sich die Gemeinde Rückkaufrecht gemäß BGB § 497 vor.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:  
1.) Vorhandene Flurstücksgrenzen  
2.) Geplante Flurstücksgrenzen als nicht rechtsverbindlicher Vorschlag für günstige Parzellierung  
3.) Vorhandene Bebauung  
3a) Flurgrenze  
4.) Belange des Fernmeldeamtes und des Überlandwerkes:  
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Fernmeldekabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt soll von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 1 Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.  
5.) Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weitere erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hessischen Wassergesetz.

D) AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGS-VERMERK:  
1.) Bescheinigung des Katasteramtes:  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
2.) Änderungsbeschußvermerk:  
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 26. SEPTEMBER 1985.  
3.) Vermerk über die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses:  
Der Änderungsbeschluß wurde im offiziellen Mitteilungsorgan der Gemeinde... Eichenzell... am 06. NOV. 85... ortsüblich veröffentlicht.  
4.) Offenlegungsvermerk:  
Der geänderte Planentwurf hat in der Zeit vom 17. MAI 86 bis 11. JUNI 86... öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde im offiziellen Mitteilungsorgan der Gemeinde... Eichenzell... am 07. MAI 86... ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, den 23. Oktober 1985.....  
Der Landrat des Kreises Fulda  
-Katasteramt-  
Im Auftrag  
[Signature]  
(Schleicher)

2.) Änderungsbeschußvermerk:  
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 26. SEPTEMBER 1985.

3.) Vermerk über die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses:  
Der Änderungsbeschluß wurde im offiziellen Mitteilungsorgan der Gemeinde... Eichenzell... am 06. NOV. 85... ortsüblich veröffentlicht.

4.) Offenlegungsvermerk:  
Der geänderte Planentwurf hat in der Zeit vom 17. MAI 86 bis 11. JUNI 86... öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde im offiziellen Mitteilungsorgan der Gemeinde... Eichenzell... am 07. MAI 86... ortsüblich bekanntgemacht.

5.) Satzungsbeschußvermerk:  
Der geänderte Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung am 24. 6. 86... beschlossen worden.

GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA  
Bürgermeister  
[Signature]

6.) Genehmigungsvermerk:  
mit Verfügung vom 14. NOV. 1985  
nr. 61d 04 - 01 (4) -  
Kassel, den 14. NOV. 1985  
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT  
Im Auftrag  
[Signature]

7.) Vermerk über die öffentliche Bekanntmachung nach der Genehmigung:  
Die Genehmigung des geänderten Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 19. 11. 86... ortsüblich im offiziellen Mitteilungsorgan der Gemeinde... Eichenzell... bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der geänderte Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Bei Genehmigung mit Auflagen:  
Die Zustimmung und Beschlußfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom.....

GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA  
Bürgermeister  
[Signature]

GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA  
ORTSTEIL EICHENZELL  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 - 1. ÄNDERUNG - NEUFASSUNG  
FLURLAGE: GEMARKUNG EICHENZELL, FLUR 17  
"LÖSCHENRÖDER STRASSE"  
MIT INKRAFTTRETEN DIESES PLANES WIRD DER BEBAUUNGSPLAN NR. 6 - ALTE FASSUNG - GENEHMIGT AM 12.03.81 - GEGENSTANDSLOS.