



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

MI	Mischgebiet (§8 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

II	Zahl der Vollgeschosse -Höchstmaß- (§16 (4) BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (§19 (4) 3 BauNVO)
1,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 (2) BauNVO)
FH max. / TH max.	Max. zulässige First- und Traufhöhe des Hauptdaches (§9 (1) BauGB) max. FH = z.B. 12,5m max. TH = z.B. 9,5m

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB)

	offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§23 BauNVO)

Verkehrsfächen (§9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 (1) 11 BauGB)

Versorgungsanlagen (§9 (1) 12 und (6) BauGB)

	Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Löschwasserteich (§9 (1) 12 und (6) BauGB)
	Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation

Hauptversorgungsleitungen (§9 (1) 13 und (6) BauGB)

	Bahnstromleitung, 110 kV, oberirdisch Strecke Gemeinden - Fulda
--	---

Hinweise

	Flurnummer
	Flurstücksgrenze und -nummer
	Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 (5) BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONEN

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Art der Nutzung	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Beschossflächenzahl
Dachneigung	Dachform
Traufhöhenbeschränkung	Firsthöhenbeschränkung

Schutzstreifen, beidseits der Bahnstromleitung

Bereich mit Bauhöhenbeschränkung für Hochbauten

Grünfläche (§9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Schutzgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

GEMEINDE EICHENZELL
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
GEMARKUNG KERZELL
FLURLAGE „AM EICHENZELLER WEG“

RECHTSGRUNDLAGEN

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen. Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 v. 01.10.2004, S. 2414 ff)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Hessische Bauordnung (HBO2002)** vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90 - PlanZV90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 - Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. Nr. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I 2003 S. 10)

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten Boden- bzw. Kulturdenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablossetzung der Gemeinde Eichenzell vom 08. Mai 1995.

Gemäß § 3 (1) Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) vom 17.12.1998 ist die Bereitstellung von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinde. Bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr sowie bei abgelegenen Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, sind die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des §45 (1) Nr. 2 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichtet.

EMPFEHLUNGEN

Die Befestigung der Verkehrsflächen ohne Verschmutzungsgefahr sollte soweit zulässig und unter Beachtung der wasserrechtlichen Auflagen mit wasserdurchlässigem Pflaster oder vergleichbaren Baustoffen erfolgen.

Anfallendes unbelastetes Dachflächenwasser im Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet sollte soweit zulässig zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Zur rationellen Verwendung von Wasser wird die Verwertung von Niederschlagswasser mittels Zisternen (z.B. für die Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) empfohlen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser im Haushalt bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das DVWG - Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002 sowie die Trinkwasserverordnung als auch die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Vor einer Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschließlich der Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.

Auf die Empfehlung einer Versickerung von Dachflächenwasser wird verzichtet.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) werden empfohlen.

TEIL A
PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB/ BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1 Mischgebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß §8 (2) BauNVO:

- 1) Wohngebäude,
- 2) Geschäfts- und Bürogebäude
- 3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Berberungsgewerbes
- 4) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. §1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß §8 (2) BauNVO:

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2) Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3) Tankstellen
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen sind nach §8 (3) Satz 1 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Industriegebiet (§9 BauNVO)

Zulässig sind gemäß §9 (2) BauNVO:

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2) Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen sind nach §9 (3) Satz 1 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Einzelhandel und Großhandel im Gewerbe- und Industriegebiet

Einzelhandel (generell, bis auf die nachfolgend genannten Ausnahmen) und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten „Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarfe, Autos, Campingwagen, Möbel oder Teppichböden“ unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO zugelassen werden.

Daneben können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind.

Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 100 qm pro Betrieb, einnehmen. Klassische Großhandelsbetriebe sind zulässig.

1.5 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)

GRZ: z.B. 0,8

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind teilversiegelte Flächen nur prozentual zu berechnen, wenn die Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Materials durch einen Produktivnachweis belegt werden kann.

1.6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§20 BauNVO)

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind.

1.7 Vollgeschosse, maximale Anzahl (§16 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

2. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB/ BauNVO)

2.1 offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
 Innerhalb des Misch- und Gewerbegebietes sind Baukörper mit mehr als 25 m Länge deutlich architektonisch zu gliedern, außerdem sind die Festsetzungen unter Teil B, Punkt 1.4 zu beachten.

2.2 Hausform (§22 (2) BauNVO)
 Innerhalb des Mischgebietes sind als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baugrenze (§23 (1 u. 3) BauNVO)

Innerhalb des Misch-, Gewerbe- und Industriegebietes werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind einzuhalten.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

4.1 Max. zulässige Traufhöhe (§8 BauGB und §18 BauNVO)

Gemäß §18 (1) BauNVO werden folgende maximal zulässigen (talseitigen) Traufhöhen (TH) festgesetzt:

Mischgebiet: TH= max. 6,50m
 Industrie- und Gewerbegebiet: TH= max. 9,00m

Definition Traufhöhe: Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

4.2 Max. zulässige Firsthöhe (§9 (2) BauGB und §18 BauNVO)

Gemäß §18 (1) BauNVO werden folgende maximal zulässigen Firsthöhen (FH) festgesetzt:

Mischgebiet: FH= max. 11,5m
 Industrie- und Gewerbegebiet: FH= max. 12,5m

Definition Firsthöhe: Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen müssen bereits Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein.

5. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt in Fahrbahn, Parkstreifen sowie kombinierten Geh- und Radweg. Teile der angrenzenden Erschließungsflächen wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Hollersacker“ festgesetzt. Die Festsetzung der Baume erfolgt gemäß 9.2.1.

6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der B40/ BAB A66 sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

7. Versorgungsanlagen (§9 (1) 12. BauGB)

7.1 Zweckbestimmung: Löschwasserteich

An der gekennzeichneten Stelle ist ein Löschwasserteich in einer Größe von ca. 300 cbm anzulegen. Der exakte Standort des Grundstückes wird nach Parzellierung der Gewerbegrundstücke noch genau festgelegt.

8. Hauptversorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

8.1 Oberirdische Versorgungsleitung: 110 kV- Bahnstromleitung, Strecke Gemeinden-Fulda (Freileitung, oberirdisch)

In dem markierten Leitungsfeld muss eine Schutzstreifenbreite von mindestens 16,0 m beidseits der Leitungsschne eingehalten werden.

Die zulässige Bauhöhe darf bei Dachneigungen kleiner gleich 15 Grad eine maximale Bauhöhe von 302 m NN nicht überschreiten. Bei Dachneigungen größer 15 Grad darf die max. Bauhöhe 304 m NN betragen.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a + b BauGB)

9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nach folgender Liste, vorzunehmen:

Pflanzliste:

Sträucher und Heister:
 Haselnuß (Corylus avellana)
 Hartfrießel (Cornus sanguinea)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Wildrosen (z.B. Rosa canina)

Haibuche (Carpinus betulus)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Salweide (Salix caprea)
 Holunder (Sambucus nigra)
 Schliehe (Prunus spinosa)

Hochstämmige Obstbäume:
 Apfel, Birne, Pflaume, Zwetsche

Ranker für Schattenwände:
 Waldrebe (Clematis vitalba)
 Knirzich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)
 Jägelgäuleibeeber (Lonic. caprifolium)

Heister bzw. hochstämmige Einzelbäume:
 Stieleiche (Quercus robur)
 Traubeneiche (Quercus petraea)
 Haibuche (Carpinus betulus)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)

Winterlinde (Tilia cordata)
 Bergahorn (Acer pseudoplat.)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Zitterpappel (Populus tremula)

Ranker für Sonnenwände:
 Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“)
 Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Bei der Pflanzung und Pflege der Bäume ist ein Lichtraumprofil von 4,50 Höhe zu beachten. Bei der Festlegung der genauen Standort für die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumneupflanzungen sind die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die Bäume im Straßenraum werden durch die Gemeinde Eichenzell gepflanzt.

9.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung (Nr.1) ist eine 8-reihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen. Ca. alle 10m ist zusätzlich ein groß- oder mittelkröniger Baum (gemäß Pflanzliste 9.1) als Heister oder Hochstamm in die Schutzhecke zu pflanzen.

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung (Nr.2) entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen. Ca. alle 25 m ist zusätzlich ein groß- oder mittelkröniger Baum (gemäß Pflanzliste 9.1) als Heister oder Hochstamm in die Hecke zu pflanzen. Innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung sind lediglich Sträucher zu pflanzen.

Die Gehölze sind mit einem Reihenabstand von 1,00m und einem Abstand der Höhen zu den Reihen von 1,50m zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Heister der der Liste unter 9.1. zu wählen.

Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:
 Sträucher: 2xv, 100-150cm
 Heister: 3xv, 150-200cm
 Hochstämme: 3xv, STU 14-16 cm

10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 (2) 10. + (4), §9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)

10.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Mischgebietsgrundstück sind pro angefangene 1000 m² und auf jedem Gewerbe- und Industriegebiet Grundstück pro angefangene 1250 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

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

10.2 Zuordnung von zwei externen Kompensationsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan werden zwei Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es handelt sich dabei um das Flurstück 86/1, Flur 19 in der Gemarkung Welkers (Gesamtgröße 9.599 m²) sowie das Flurstück 69, Flur 19 ebenfalls in der Gemarkung Welkers. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Fuldaau und sind der natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen.

2.3 Flächenbefestigungen

Bei der Befestigung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich und genehmigungsfähig sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenmuldenpflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

10.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§135a BauGB)

Die unter 10.2 zugeordneten Maßnahmen werden gemäß § 135a BauGB, entsprechend den Flächenanteilen den Eingriffen durch Erschließungsanlagen zu 10 % und denen der privaten Baumaßnahmen mit 90 % zugeordnet.

10.4 Grenzabstände für Anpflanzungen

Bei allen Anpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

TEIL B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Besondere Vorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen (§ 81 (1) Nr.1 HBO)

1.1 Gestaltung und Dachneigung

Mischgebiet:
 Als Dachform sind innerhalb des Mischgebietes nur Pult-, Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeit- und Mansarddächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für Sattel-, Krüppelwalm- und Zeltedächer 30°-48°, Pultdächer 10°-25°, Walmäedächer 30°-45° und Mansarddächer 75°-80° / 15°-30°. Für Nebengebäude, Garagen, Carport und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform (Format und Farbe) auszuführen.

Gewerbe- und Industriegebiet:
 Für Betriebsgebäude sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig, für Büro- und Verwaltungsgebäude Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Walmäedächer. Die zulässige Dachneigung beträgt für Betriebsgebäude 3°-35° und für Büro- und Verwaltungsgebäude 3°-45°.

1.2 Dachneigung

Zur Dachneigung sind Materialien in einheitlichen nicht glänzenden roten bzw. gedackten Farben (d.h. dunklen Farbtönen bzw. in entziffert) zu verwenden. Grasdächer sind grundsätzlich zulässig. Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

1.3. Dachgauben

Für die Gestaltung von Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Eichenzell.

1.4 Fassadengestaltung

Wand- und Außenwandflächen im Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet sind zulässig aus Putz, Beton, Stein, Metall und Holz in nicht glänzenden und gedackten Farbtönen. Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig. Glasausbauten und größere Glasflächen sind zulässig.

1.5 Werbeanlagen

Werbeschriftzüge sind als Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 1,50m an der Fassadenwandfläche bzw. auf dem Dach oder auf separaten Werbeträgern an der Stätte der Leistung zulässig. Die max. Höhe der Werbeanlagen darf 14,00m betragen. Hierunter fallen auch Werbetafeln. Innerhalb der Bauverbotszone (40,00m) zur BAB A 66 sind Werbeanlagen unzulässig. Zwischen 40,00m und 100,00m zur BAB A 66 bedarf die Errichtung von Werbeanlagen gem. §9 Abs 2 FStbG der Zustimmung der Straßenverwaltung. Die Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Straßen dürfen nicht geblendet oder abgelenkt werden.

1.6 Garagen und Stellplätze

Stellplatznachweise sind entsprechend den Festsetzungen der Stellplatz- und Ablossetzungen der Gemeinde Eichenzell zu führen. Die Gestaltung und Begründung der Stellplätze ist ebenfalls nach o.g. Stellplatzsätzen vorzunehmen.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) 4. + 5. HBO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckenpflanzungen zu integrieren. Die maximal zulässige Höhe der Umzäunungen beträgt im Industrie- und Gewerbegebiet 2,20m und im Mischgebiet 1,50m.

2.2 Böschungen

Böschungen an Straßen und Wegen
 Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgraben oder Aufschütten, sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 0,50 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

Böschungen zu Nachbargrenzen
 Die Neigung von Böschungen auf den Grundstücken ist mind. im Höhen-/ Längenverhältnis 1:2 auszuführen. Die Mindestentfernung des Böschungsfußes zur Nachbargrenze hat mindestens 0,5m zu betragen. Auf eine evtl. veränderte Wasserführung ist zu achten. Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu vermeiden. Ausnahmen vom Abstand zur Nachbargrenze können lediglich im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 21.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, Gemarkung Kerzell, Flurlage „Am Eichenzeller Weg“ beschlossen.

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 02.12.2005... ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit vom 17.10.2005... bis 25.11.2005... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

3. Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, Gemarkung Kerzell, Flurlage „Am Eichenzeller Weg“ hat über die Dauer eines Monats vom 27.10.2005... bis 25.11.2005... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 07.10.2005... ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 15.11.2005... den Bebauungsplan Nr. 6, Gemarkung Kerzell, Flurlage „Am Eichenzeller Weg“ in Kerzell und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §81 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 11.01.2006

Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Bürgermeister

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 15.11.2005... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt die