

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell, Kreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 5, OT Löschenrod, "Goldäcker"

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in ihrer jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in ihrer jeweils gültigen Fassung
4. Hess. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung
5. Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Jan. 1977
6. Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der jeweils gültigen Fassung
7. Hess. Gemeindeordnung in der jeweils gültigen Fassung

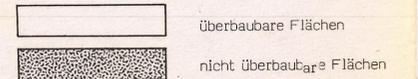
Planzeichenerklärung / Textl. Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen -

1. Grenze und Abgrenzung
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 **GE** Gewerbegebiet
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Geschoßflächenzahl 1,8
 - 3.2 Grundflächenzahl 0,6
 - 3.3 Zahl der Vollgeschosse **II**
 - 3.4 Höhe baulicher Anlagen Gebäudehöhe max. 12,0 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der neu geschaffenen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes. Ausnahmen für besondere betriebliche Anlagen (z.B. Siloturm, Aufzug) sind zulässig, wenn durch die Höhe und Baugestaltung das Landschaftsbild nicht wesentlich gestört wird. Die neu geschaffene Geländeoberfläche wird auf die Ebene des Nachbargrundstückes Fl. 4, Flst. 325 gebracht.

3a. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 14.01.1991 übereinstimmen.
 Fulda, den 08.10.1991
 Der Landrat des Landkreises Fulda
 -Katasteramt-
 Im Auftrag
 (Heil)

M 1:1000

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 4.1 Offene Bauweise
 - 4.2 Baugrenze
5. Verkehrsflächen
 - 5.1 Straßenverkehrsflächen
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In diesem Bereich ist eine fünfreihige Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern vorzunehmen:

- Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 qm
- Artenauswahl: z.B. Holunder, Schwarzdorn, Schlehe, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuß, Eberesche

Zusätzlich ist im Abstand von 10 m innerhalb der Pflanzflächen ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

- Artenauswahl: z.B. Traubeneiche, Bergahorn, Winterlinde
 Stammumfang 10 - 12 cm

- 6.2 Anpflanzen von Bäumen
 Artenauswahl: z.B. Winterlinden
 Stammumfang 14 - 16 cm

- 6.3 Böschungsflächen, die durch den Geländeabtrag entstehen und gleichzeitig als Schutzwall dienen.

- 6.4 Neu anzulegender Erdwall im Süden und Westen des Plangebietes (südlich des Wendehammers)

Der Erdwall erhält eine Kronenhöhe von ca. 1,50 m.

6.5 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend Baum- und Strauchgruppen anzupflanzen.
 Je 250 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum und eine Strauchgruppe (= 2 Sträucher) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat im überbaubaren Bereich, wo entsprechend der Grundflächenzahl Flächen nicht bebaut werden können, stattzufinden.

Der Anteil der Gehölzpflanzungen hat mind. 50 % der vollversiegelten Fläche zu betragen. Können Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück nicht alle geleistet werden, müssen sie auf einem anderen, geeigneten Grundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und auf Grundlage dieses Bebauungsplanes nachgewiesen und durchgeführt werden.

6.6 Als Ausgleich für die Oberflächenversiegelung durch die Erschließungsstraße werden in der Gemarkung Rothemann, nördlich der Ortslage zwischen der Bundesstraße 27 und einem gemeindlichen, asphaltierten Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 600 m großkronige Laubbäume angepflanzt werden.
 1 Baum entspricht 25 qm Oberflächenversiegelung.

6.7 **Demit das Dachflächenwasser nicht in die Kanalisation geleitet wird, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die ein Versickern des Dachflächenwassers auf den Grundstücken gewährleisten.**

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1 Elektrizität

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Stellplätze für Handwerks- und Gewerbebetrieb:
 Dachform:

- 1 STELLPLATZ je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
- Satteldach 10 - 20°
- Ausnahmen bis 30° sind zugelassen, wenn die traufseitige Gebäudehöhe nicht mehr als 6,00 m beträgt. Die Höhe wird gemessen von der neu geschaffenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche

Werbearlagen

An den Gewerbebetrieben dürfen keine großflächigen, in die Landschaft hinauswirkenden Leuchtreklamen angebracht werden.

Einfriedigungen

Einfriedigungen als geschlossene Mauern sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m sind zulässig. Sie sollen möglichst hinter der Bepflanzung bzw. Eingrünung errichtet werden.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Desweiteren bittet der Bodendenkmalpfleger (Vonderau-Museum in Fulda) um Benachrichtigung bei Beginn der Erschließungsarbeiten, da im Bebauungsbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Immissionsschutz

Im Bauantrag sind für die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Gewerbegebietes ausreichende Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Freiflächen-gestaltung

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan bzw. Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen.

Sonstige Darstellungen

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche für Stromversorgungskabel
- Grundstücksgrenzen
- geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am **02.07.1990** beschlossen.
2. Der Beschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **01.02.1991** öffentlich bekanntgemacht
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am **01.02.1991** ortsüblich bekanntgemacht und vom **05.02.1991** bis **07.02.1991** gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom **14.07.1991** wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **10.05.1991** öffentlich bekanntgemacht und vom **21.05.1991** bis **24.06.1991** durchgeführt.

6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **18.09.1991** den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den **14.10.1991**



H. Müller
 (Mit. Nr.)
 Gladbach
 Bürgermeister
 1. Beigeordneter

7. Bescheinigung Katasteramt

siehe Bebauungsplan

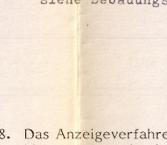
8. Das Anzeigeverfahren wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~wom~~ durchgeführt.

9. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am **10.01.92** ortsüblich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am **10.01.92** rechtskräftig geworden.

Eichenzell, den **13.01.92**



Frankhard
 Gladbach
 Bürgermeister



GEMEINDE EICHENZELL

Bebauungsplan Nr. 5, OT Löschenrod, "Goldäcker"