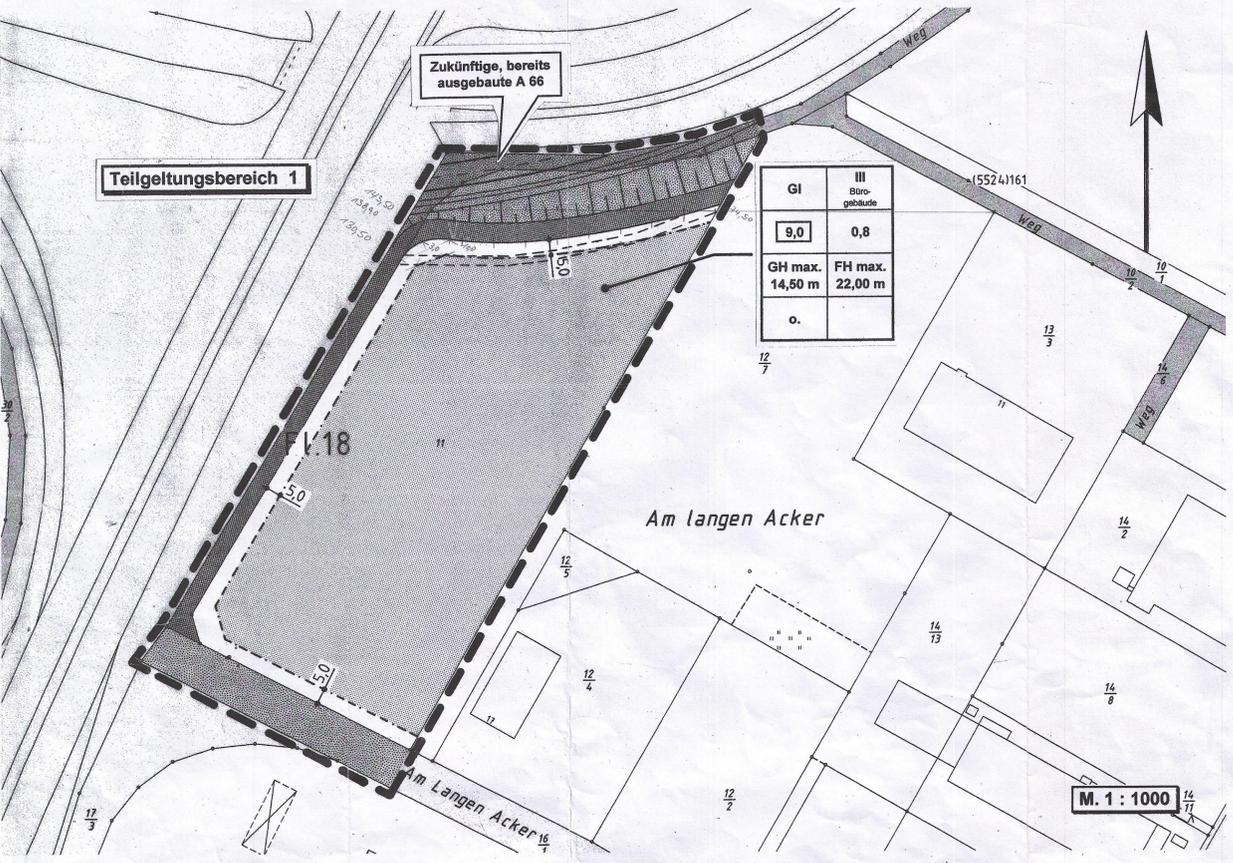


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



Planzeichenerklärungen / Textliche Festsetzungen

Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI
----------------------------------	----

In dem Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Selbstbedienungsgroßhandels nicht zulässig. Ausnahmeweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten, zugelassen werden:

 - Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien;
 - Landwarenhandel, in Art und Umfang wie bei einem dörflichen Raiffeisenwarenlager üblich und der Handel mit Brennstoffen;
 - Autos, Autozubehör, Reifen, Campingwagen;
 - Maschinen und Ersatzteile für den landwirtschaftlichen Bedarf;
 - Gartenbedarfe;
 - Möbel und Teppichböden.

Darüber hinaus 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. 15 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb einnehmen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Baumassenzahl	9,0
2.2 Grundflächenzahl	0,8
2.3 Zahl der Vollgeschosse	Bürogebäude III
2.4 Höhe baulicher Anlagen	
Gebäudehöhe GH ¹⁾	max. 14,50 m
Firsthöhe FH ²⁾	max. 22,00 m

 - Die Gebäudehöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Die Firsthöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Gebäudepunkt (First).

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachformen und -gestaltung**

Es sind Flach-, Sattel-, Tonnen- und Bogendächer zulässig.

Für Hallenbauten darf die Neigung 0 - 20 Grad, für Bürogebäude 0 - 35 Grad betragen.

Für die Eindeckung dürfen keine hellen und glänzenden, in die Landschaft hinauswirkenden Materialien verwendet werden.
- Außenwandgestaltung**

Die Außenwandflächen sollten in Farbtönen gestaltet werden, die dem Landschaftsbild gerecht werden. Sie sollten aus der Palette der Dunkeltöne gewählt werden.
- Stellplätze**

Stellplätze müssen vom betriebseigenen Gelände aus erschlossen werden.

Stellplatzbedarf für Handwerks- und Industriebetriebe:

1 Stellplatz je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte.

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

Für weitere Einzelheiten gilt die gemeindliche Stellplatz- und Abtösesatzung.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind auf den Dächern unzulässig. Ihre Höhen dürfen max. 2,50 m betragen. Laufende, blinkende, wechselnde und leuchtende Werbeanlagen sowie hohe Werbetürme sind unzulässig. Beleuchtete Werbeschriftzüge sind zulässig.
- Einfriedungen**

Die straßenseitigen Einfriedungen der Gewergrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedung einschl. Sockelmauer darf 2,50 m betragen.

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 18.07.2003... Ortsüblich bekannt gemacht und vom 28.07.2003... bis 01.08.2003... durchgeführt.

Eichenzell, den 08.07.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.07.2003... Ortsüblich bekannt gemacht und vom 28.07.2003... bis einschl. 01.08.2003... durchgeführt.

Eichenzell, den 08.07.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.11.2003... die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 08.07.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 16.07.2004... Ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit liegt. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 16.07.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ot. Welkers, "Am Märzrasen"

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 (Planzeichenverordnung 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise, Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig
- Baugrenze

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

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Landwirtschaftlicher Weg

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

- Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Bei der Anlage von betriebseigenen Stellplätzen ist pro 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum auf einer mindestens 4 qm großen Pflanzinsel zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag ist die Einhaltung der Festsetzungen nachzuweisen.
- Ersatzmaßnahmen**

Zusätzlich zu den allgemeinen Pflanzfestsetzungen wird teilweise das Grundstück Gemarkung Welkers Flur 19, Flurstück 70 mit 2000 m² zu Ersatzmaßnahmen herangezogen, um den Eingriff durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu kompensieren. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und bleibt der natürlichen Sukzession überlassen. Dies wird über eine vertragliche Vereinbarung gem. BauGB mit dem Kreisausschuss des Landkreises Fulda, untere Naturschutzbehörde geregelt.

Die Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 0,50 m über Straßenoberkante errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so auszuführen, dass Kleintiere ungehindert unter der Einzäunung hindurch wechseln können. Der Zwischenraum Boden/Unterkante Zaun sollte mind. 15 cm betragen. Der Verlauf der straßenseitigen Einfriedung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Mauern sind entweder abzupflanzen oder mit Rankgewächsen zu begrünen.

Teil C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine, Flurstücksbezeichnungen**
- Dachflächenwasser**

Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder Grundstücksbewässerung benutzt werden.
- Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Teil D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 12. Juni 2003 beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.07.2003... Ortsüblich bekannt gemacht. Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde am ... beschlossen. Der Beschluss wurde am ... Ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 08.07.2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Breithecker
Bürgermeister

GEMEINDE EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ot. Welkers, "Am Märzrasen"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Juli 2003, ergänzt im November 2003