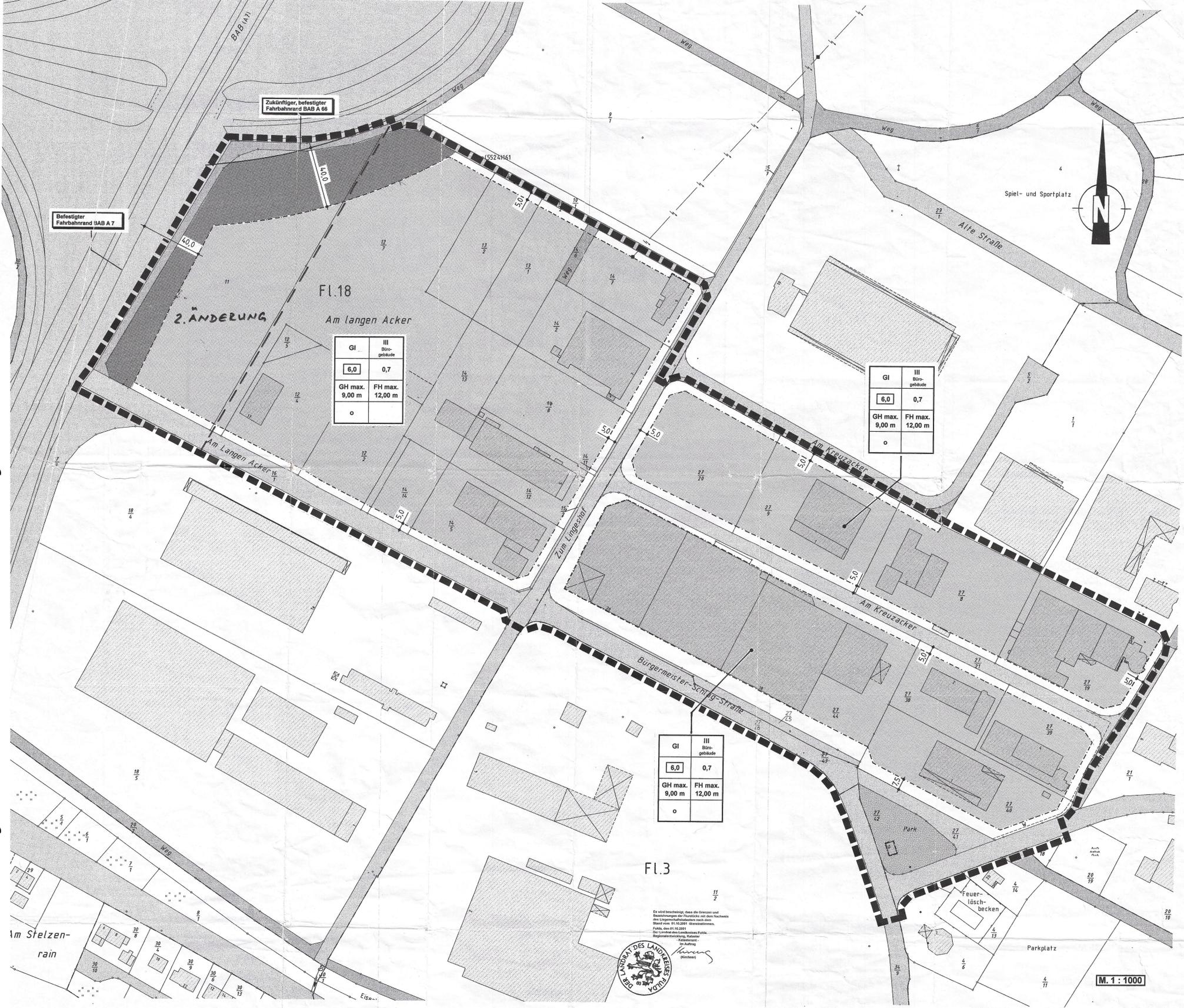
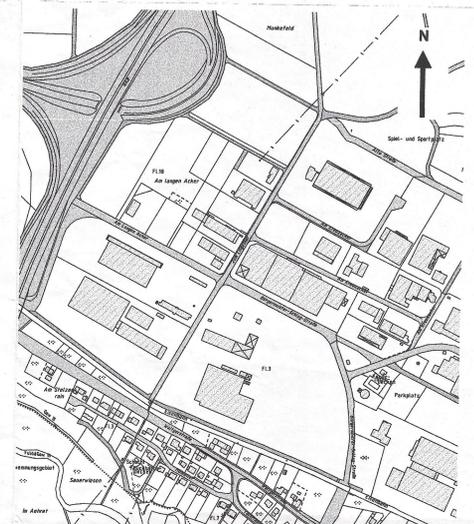


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



- Teil D
AUFSTELLUNGSVERMERKE
- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am ... 23.03.2000 ... beschlossen. Der Beschluss wurde am ... 02.06.2000 ... ortsüblich bekanntgemacht. Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde am ... 13.06.2000 ... beschlossen. Der Beschluss wurde am ... 07.11.2001 ... ortsüblich bekanntgemacht.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister
 - Beteiligung der Bürger**
Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am ... 02.06.2000 ... ortsüblich bekanntgemacht und vom ... 13.06.2000 ... bis ... 16.06.2000 ... durchgeführt.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister
 - Auslegungsbeschluss**
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ... 02.06.2000 ... ortsüblich bekanntgemacht und vom ... 13.06.2000 ... bis einschl. ... 14.07.2000 ... durchgeführt.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister
 - Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ... 17.08.2000 ... die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung als Satzung beschlossen.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister
 - Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ... 21.09.2001 ... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem beliebigen Zeitpunkt während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit liegt.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Brettnacker
Bürgermeister



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. 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 Planungszustandes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 08.01.1977
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatSchG) 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

Planzeichnerklärungen / 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
----------------------------------	----

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden ver- oder nachbearbeitenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind.
Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² VKF)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- Baumassenzahl

6,0

- Grundflächenzahl

0,7

- Zahl der Vollgeschosse Bürogebäude III
- Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe GH ¹⁾	max. 9,00 m
Firsthöhe FH ²⁾	max. 12,00 m

¹⁾ Die Gebäudehöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Straßenseite bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut
²⁾ Die Firsthöhe wird gemessen, von der Oberkante Erdgeschossrohrfußboden bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First)

3. Bauweise, Bauformen, 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 (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Abstandsfläche zur BAB A 66 (darf nicht mit Hochbauten und Werbeanlagen bebaut werden)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

7. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

- Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- Ab 5 lfdm. sind fensterlose Gebäudewandflächen mit Rankgewächsen zu begrünen. Dachbegrünung kann durchgeführt werden.
- 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.
- 8. Flächenverriegelung**
Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. a. sollen wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Kokoporfester, breittüppiges Rasenpfaster, Rasengittersteine u.ä. verwendet werden.
- 9. Sonstige Planzeichen**
9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachformen und -gestaltung**
Es sind Flach- und Satteldächer zulässig.
Für Hallenbauten darf die Neigung 0 - 15 Grad, für Bürogebäude 0 - 35 Grad betragen.
Für die Eindeckung dürfen keine hellen und glänzenden, in die Landschaft hineinwirkenden Materialien verwendet werden.
- Außenwandgestaltung**
Die Außenwände sind in Farbtonen zu gestalten, die dem Landschaftsbild gerecht werden. Sie sind aus der Palette der Dunkelöne zu wählen.

3. Stellplätze

- Stellplätze müssen vom betriebseigenen Gelände aus erschlossen werden.
Stellplatzbedarf für Handwerks- und Gewerbebetriebe:
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 Ablöseauslegung.

4. Werbeanlagen

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

5. Einfriedungen

- Die straßenseitigen Einfriedungen der Gewerbegrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden.
Die zulässige Höhe der Einfriedung einschli. Sockelmauer darf 2,00 m betragen. Die Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 0,50 m über Straßenebene errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so auszuführen, dass kleinere ungehindert unter der Erdaufhebung hindurch wecheln können. Der Zwischenraum Boden/Unterkannte Zaun sollte mind. 15 cm betragen.
Der Verlauf der straßenseitigen Einfriedung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Mauern sind entweder abzutupfen oder mit Rankgewächsen zu begrünen.

TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine/Flurstücksbezeichnungen**
Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder Grundstücksbewässerung benutzt werden. Ebenso sollte eine Verankerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden.
- Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DchB unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

GEMEINDE EICHENZELL

2. Änderung beachten

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5, Ot. Welkers, "Am Märzrasen"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Mai 2000, ergänzt im August 2000