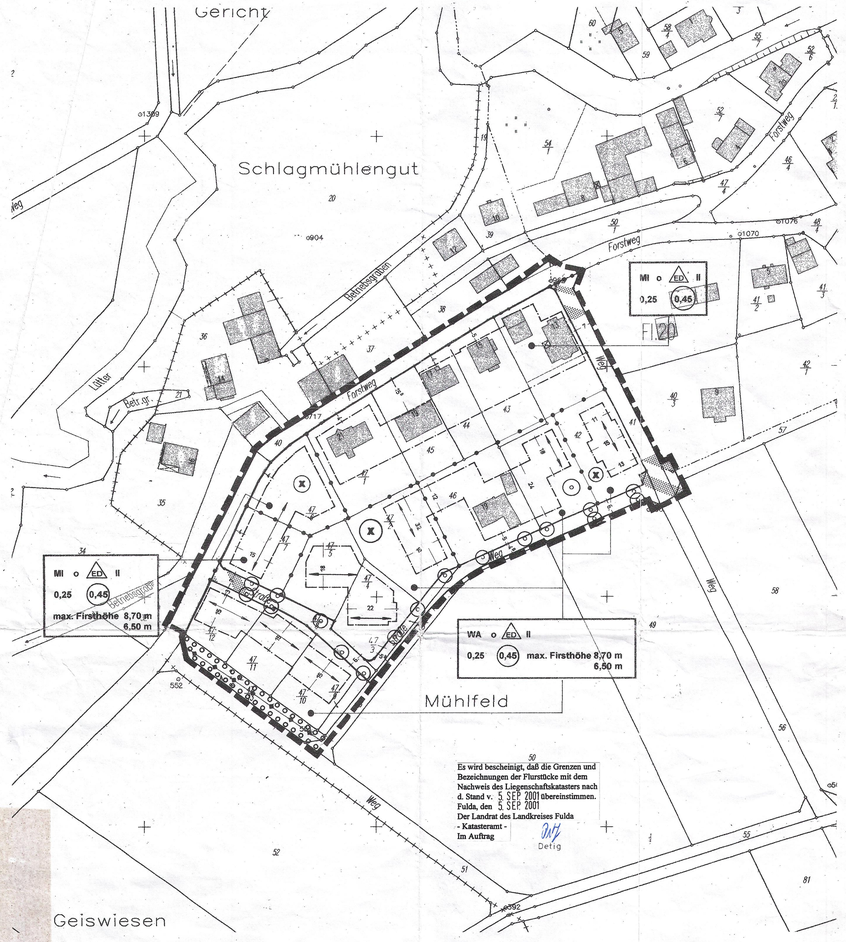
GEMEINDE EICHENZELL OT. LÜTTER

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "SÜDLICHER FORSTWEG"

(EINSCHLIESSLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 — Grundflächenzahl

0,45 — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

PLANUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zu pflanzende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, unterschiedlicher Nutzungsmaße, Firsthöhenabgrenzung und Farbvorgaben

(x) Kennzeichnungsindex für Bereiche erweiterter Farbvorschriften

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

20-kV-Freileitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die in § 4 (3) Nr. 1, 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

1.2 Gem. § 1 (5) (BauNVO) sind in den festgesetzten Mischgebieten die nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.3 Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist in den festgesetzten Mischgebieten die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

2.0 AUSNAHMSWEISES ÜBERSCHREITEN VON BAUGRENZEN DURCH WINTERGÄRTEN

Die Baugrenzen, die Wohngebäude nach Süden, Südwesten und Westen begrenzen, dürfen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO mit Bauteilen, deren Gesamtoberfläche bis zu 80 % verglast ist, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB)

In Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes wird die Stellung der baulichen Anlagen in der Planzeichnung durch einen Doppelpfeil dargestellt (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

4.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 (2) NR. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude darf bei Sattel- und Krüppelwalmdächern max. 8,70 m betragen, bei Pultdächern max. 6,50 m. Maßgebliche Bezugspunkte sind die höchstgelegenen Schnittpunkte der Gebäudeaußenhüllen mit der natürlichen Geländeoberfläche (s. Begründung).

5.0 AUSGLEICHSMAßNAHMEN LS. § 8 a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen.

5.1.0 BEPFLANZUNG VON PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

5.1.1 Für die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche gilt:

Zur Biotopvernetzung und zum ökologischen Ausgleich für neu errichtete Wohngebäude, Stellplätze und Garagen sowie sonstige bodenversiegelnde Nebenanlagen sind standortheimische Laubgehölze ganzflächig nach folgenden Vorschriften zu bepflanzen (Entwicklungsaspekt).

5.1.2 Die Herrichtung und Bepflanzung der Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 a wird von der Gemeinde Eichenzell durchgeführt. Die Kosten hierfür werden gemäß örtlicher Satzung umgelegt.

5.1.3 Die Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a ist mit standortheimischen Gehölzen der Listen 1 und 2 der Begründung vollständig überdeckend zu bepflanzen. Dabei sind stets die Mindestabstände zwischen den gewählten Pflanzen einzuhalten, die dem Endhabitus der jeweiligen Sorte und den Regeln des Gartenbaus entsprechen. - Die zu pflanzenden Gehölze dürfen, solange die 20-kV-Leitung Bestand hat, maximal bis 2,50 m an den untersten Leiter heranreichen (VDE-Richtlinien Nr. 210+105).

5.1.4 Für jedes Baugrundstück gilt:

Zur weiteren Entwicklung des als Vernetzungsfläche vorgesehenen Plangebietes und zur Betonung des dörflichen Charakters sowie der Erweiterung des artenspezifischen Lebensraums, ist die Bepflanzung nach folgenden Vorschriften durchzuführen:

5.1.5 Je angefangene 50 qm versiegelter Fläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum als Hochstamm nach DIN zu pflanzen.

5.1.6 Die sonstige Baum- und Strauchbepflanzung ist überwiegend mit Arten und Sorten der Listen 1 und 2 der Begründung auszuführen. Exotische Gehölze sind zulässig, sofern sie einen nur untergeordneten Anteil an der Gesamtbepflanzung einnehmen.

5.1.7 Koniferen mit einer natürlichen Endhöhe von mehr als 3,0 m sind unzulässig. Bezüglich der Häufigkeit bzw. des Anteils am Gesamterscheinungsbild der Gartenbepflanzung gilt Satz 2 der Festsetzung 4.1.6 entsprechend.

5.1.8 Für die Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Bäumen sind standortheimische Bäume der Listen 1 und 2 der Begründung zu verwenden.

5.1.9 Der Standort der festgesetzten Einzelbäume kann in begründeten Einzelfällen innerhalb eines Radius von 2,0 m variiert werden.

5.2.0 MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN

5.2.1 Auf der Grundlage des § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche, durch die in § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

5.2.2 Garagenzufahrten, Stellplätze und freie Lagerplätze auf den privaten Grundstücken sind in „Ökopflaster" mit min. 8,5 %-igem Fugenanteil (Dränfugensteine) auszuführen.

6.0 STELLPLÄTZE

Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 87 HBO)

1.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORM

1.1 Für Hauptbaukörper sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Neigungen von 38° bis 48° und Pultdächer mit Neigungen von 12° - 25° zulässig. Alle anderen Dachformen, inkl. Halbwalm sind ausgeschlossen.

1.2 Gauben sind sind gemäß der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

1.3 Carports sind zu begrünen.

2.0 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG DER DACHEINDECKUNG

2.1 Für die Deckung der zulässigen Dachformen sind ausschließlich gebrannte Tonziegel oder Betondachsteine entsprechend der RAL-Farbreihe „Rot und Orange" Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 zulässig.

2.2 In den mit „x" gekennzeichneten Bereichen sind für die Deckung der zulässigen Dachformen auch Betondachsteine entsprechend der RAL-Farbreihe „Braun" Nr. 8023, 8007, 8011, 8004, 8003, 8016, 8017, 8014 und der Farbreihe, „Aluminium und Schwarz", Nr. 9007 (Graualuminium), 9011 und 9005.

2.3 Solaranlagen und Wintergärten sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

2.4 Solaranlagen sind auf max. 35 % der Fläche einer Dachseite zu reduzieren.

3.0 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG VON AUßENWÄNDEN

3.1 Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich in gebrannten Tonziegeln, Putz oder senkrechter, offenporig lasierter Holzverschalung auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.

3.2 Für gebrannte Tonziegel sind folgende Farben entsprechend der RAL-Farbreihe „Rot, Orange und Braun" zu verwenden:

RAL-3000	RAL-3003	RAL-3013
RAL-3002	RAL-3011	RAL-3016

4.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Tore, die zu Stellplätzen, Garagen und Hauseingängen führen.

4.2 Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

4.3 Für Schutzzwecke sind Maschendrahtzäune auf der straßenabgewandten Seite der Hecken, zulässig.

4.4 Heckenartige Einfriedungen aus Koniferen (Nadelgehölze) sind unzulässig.

5.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens aller Haupt- und Nebengebäude darf max. 0,40 m über Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt entspricht dem Bezugspunkt der textl. Festsetzung unter 4.0 - Höhe baulicher Anlagen.

N

1:1000

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12. 1997 (BGBl. I S. 3108) und § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20 Dezember 1993 (GVBl. I S. 655) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562, 567) [1]) i.V.m. der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I.S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 13, "Südlicher Forstweg"
Ot. Lütter

bestehend aus Planzeichnung sowie den untenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Eichenzell den, ~~[illegible]~~ 07.11.2001

GEMEINDE EICHENZELL 4 4 KREIS FULDA

Breithecker, Bürgermeister

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Südlicher Forstweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht

Eichenzell den, ~~[illegible]~~ 07.11.2001

GEMEINDE EICHENZELL 4 4 KREIS FULDA

Breithecker, Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

planungsbüro STADTARCHITEKTUR
Scharnhorststraße 15
36037 Fulda, Tel. 0661/9621825

Fulda, den 15.05.2001

Götz

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17. Mai 2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich örtlicher Bauvorschriften nach § 87 HBO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~/ § 2 Abs. 2 Satz 2 erster Halbsatz i.Vm. § 9 Abs. 2 BauGB [1]~~ beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung (3 87 HBO) und der Begründung haben vom 05. Juni 2001 bis einschließlich 6. Juli 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell den, ~~[illegible]~~ 07.11.2001

GEMEINDE EICHENZELL 4 4 KREIS FULDA

Breithecker, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, einschließlich örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung [1]) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 23. August 2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eichenzell den, ~~[illegible]~~ 07.11.2001

GEMEINDE EICHENZELL 4 4 KREIS FULDA

Breithecker, Bürgermeister

Inkrafttreten

~~Die Erteilung der Genehmigung [1]) des Bebauungsplanes~~ / Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist gemäß § 10 Abs. 3 am 28.09.2001 im Amtsblatt Nr. 39 ~~für den Regierungsbezirk Kassel~~ bekanntgemacht worden und durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.09.2001 rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell den, ~~[illegible]~~ 07.11.2001

GEMEINDE EICHENZELL 4 4 KREIS FULDA

Breithecker, Bürgermeister

~~**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**~~

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht [1]) geltend gemacht worden.

Eichenzell den, ...

~~Breithecker, Bürgermeister~~

~~**Mängel der Abwägung**~~

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht [1]) geltend gemacht worden.

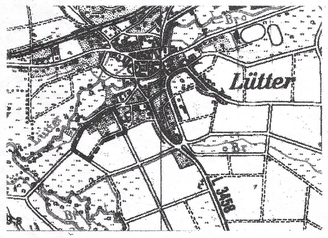
Eichenzell den, ...

Bürgermeister

~~[1]) Nichtzutreffendes streichen.~~

GEMEINDE EICHENZELL
OT. LÜTTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "SÜDLICHER FORSTWEG"



ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000

Gestaltungssatzung beachten

BEARBEITET VON:
STADTARCHITEKTUR
36037 FULDA, SCHARNHORSTSTRASSE 15, TEL. 0661/9621825

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