

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ot. Rönshausen, "Auf der Milse"

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 (Planzeichenerverordnung 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

Planzeichenerklärungen / Textliche Festsetzungen

Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)



In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Selbstbedienungs- und Großhandels nicht zulässig. Ausnahmeweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentralrelevanten Sortimenten, zugelassen werden:

- Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien;
- Landwarenhandel, in Art und Umfang wie bei einem dörflichen Raffineriewarenlager 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	GE 1	GE 2
2.1 Baumassenzahl	5,0	5,0
2.2 Grundflächenzahl	0,6	0,85
2.3 Zahl der Vollgeschosse	Bürogebäude II	Bürogebäude II
2.4 Höhe baulicher Anlagen		
Gebäudehöhe GH ¹⁾	max. 7,50 m	max. 7,50 m
Firsthöhe FH ²⁾	max. 10,50 m	max. 10,50 m

¹⁾ Die Gebäudehöhe wird gemessen, teilweise vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

²⁾ Die Firsthöhe wird gemessen, teilweise vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).

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

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

3.2 Baugrenze

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

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 8 BauGB)

5.1

Zweckbestimmung: Elektrizität

5.1

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Der Einmündungsbereich in die L 3307 ist von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten.

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

7.1 Öffentliche Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 8 BauGB)

8.1 Wasserflächen

Zweckbestimmung: Vorflutgraben

9. 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. 8 BauGB)

9.1 Auf dem Grundstück Gemarkung Döllbach, Flur 14, Flurstück 1 wurden auf 5.583 m² die Ersatzmaßnahmen für den eigentlichen Bebauungsplan Nr. 5, Ot. Rönshausen, "Auf der Milse", durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur geringfügig den Versiegelungsgrad eines Grundstückes, sodass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

9.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern in einer Breite von 5,00 m entlang der Grundstücksgrenze, je m² ein Strauch der Arten:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Hundrose (Rosa canina)
- Filzrose (Rosa tomentosa)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

9.3 Allgemeine Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken

80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ), ist als Grün- und/oder Gehölzfläche zu gestalten. Pro 200 m² dieser 80 % igen errechneten Fläche ist auf dem Grundstück mindestens ein heimischer Hochstamm zu pflanzen.

Fensterlose Fassaden über 30 m² sollen mit Rankgewächsen begrünt werden. Dachbegrünung kann durchgeführt werden.

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

10. Flächenversiegelung

10.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren.

Für Hofbefestigungen, Stellplätze u.a. sollten wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine u.ä. verwendet werden, sofern es die Fahrzeugbewegungen des Schwerverkehres zulassen.

11. Sonstige Planzeichen

11.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und § 6 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu max. 0,50 m abgeändert werden. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform und -gestaltung

Für Betriebsgebäude sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 35° zulässig.

Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind Flach-, Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig.

Als Dachendeckung dürfen keine hellen und glänzenden, in die Landschaft hinauswirkenden Materialien verwendet werden.

2. Außenwandgestaltung

Die Außenwandflächen sind in Farbönen zu gestalten, die dem Landschaftsbild gerecht werden. Sie sind aus der Palette der Dunkelöne zu wählen.

3. Stellplätze

Für Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Eichenzell.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig. Laufende, blinkende, wechselnde und leuchtende Werbeanlagen sowie hohe Werbetürme sind ebenfalls unzulässig. Beleuchtete Werbeschriftzüge sind zulässig (s. a. Teil C).

5. Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen der Gewerbegrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedung einschl. Sockelmauer darf 2,00 m betragen. 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/Unterkannte 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

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE BEZÜGLICH DER BAHNLINIE FULDA - GERSFELD

Abstandsflächen dürfen nicht auf Bahngelände liegen. Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeführt werden. Von beabsichtigten Änderungen wasserbaulicher Art, die auf die Bahnanlagen einwirken können, ist die DB Netz AG rechtzeitig zu unterrichten. Bei Querungen der Bahnlinie durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Kreuzungsantrag zu stellen. Bei Längsführungen von Gas- und Wasserleitungen zu den Bahnanlagen sollte ein Mindestabstand von ca. 20,00 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der "Richtlinien für Kreuzungen von DB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen" zu beachten. Bei Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes sind solche Gehölze zu wählen (keine windbruchgefährdeten Hölzer, z.B. Pappeln sowie stark rankende oder kriechende Gewächse), die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens, weder Leitungen treffen, noch in das freizuhaltenen Lichtprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können. Als Bezugslinie gilt die Hinterkante der Schotterflanke. Um Verwechslungen mit den Eisenbahn-Signalen auszuschließen, dürfen keine roten, gelben oder grünen Beleuchtungen (Lampen, Leuchtschriften, Reklame usw.) im näheren Bereich der Bahnanlagen montiert werden. Bei Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahnanlagen ist eine Blendung der Triebfahrzeugführer auszuschließen. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bahnanlagen ist die DB Netz AG rechtzeitig am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

TEIL D

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine, Flurstücksbezeichnungen

2. Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Grundstücksbewässerung genutzt werden. Ebenso sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden, sofern der Untergrund es zulässt.

3. Bodendenkmäler

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

Teil E

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 21. Nov. 2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 29. Nov. 2002 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 08.01.2004



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 29. Nov. 2002 ortsbüchlich bekannt gemacht und vom 09. Dez. 2002 bis 13. Dez. 2002 durchgeführt.

Eichenzell, den 08.01.2004



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 29. Nov. 2002 ortsbüchlich bekannt gemacht und vom 16. Dez. 2002 bis einschl. 17. Jan 2003 durchgeführt.

Eichenzell, den 08.01.2004



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12. Juni 2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen) gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 08.01.2004



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 21. Nov. 2002... ortsbüchlich bekannt gemacht.

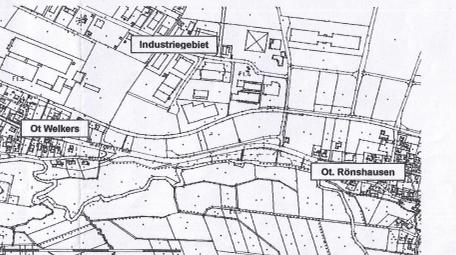
Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit liegt. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 08.01.2004



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Bretthacker
Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



GEMEINDE EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ot. Rönshausen, "Auf der Milse"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im September 2002, ergänzt im Oktober 2003