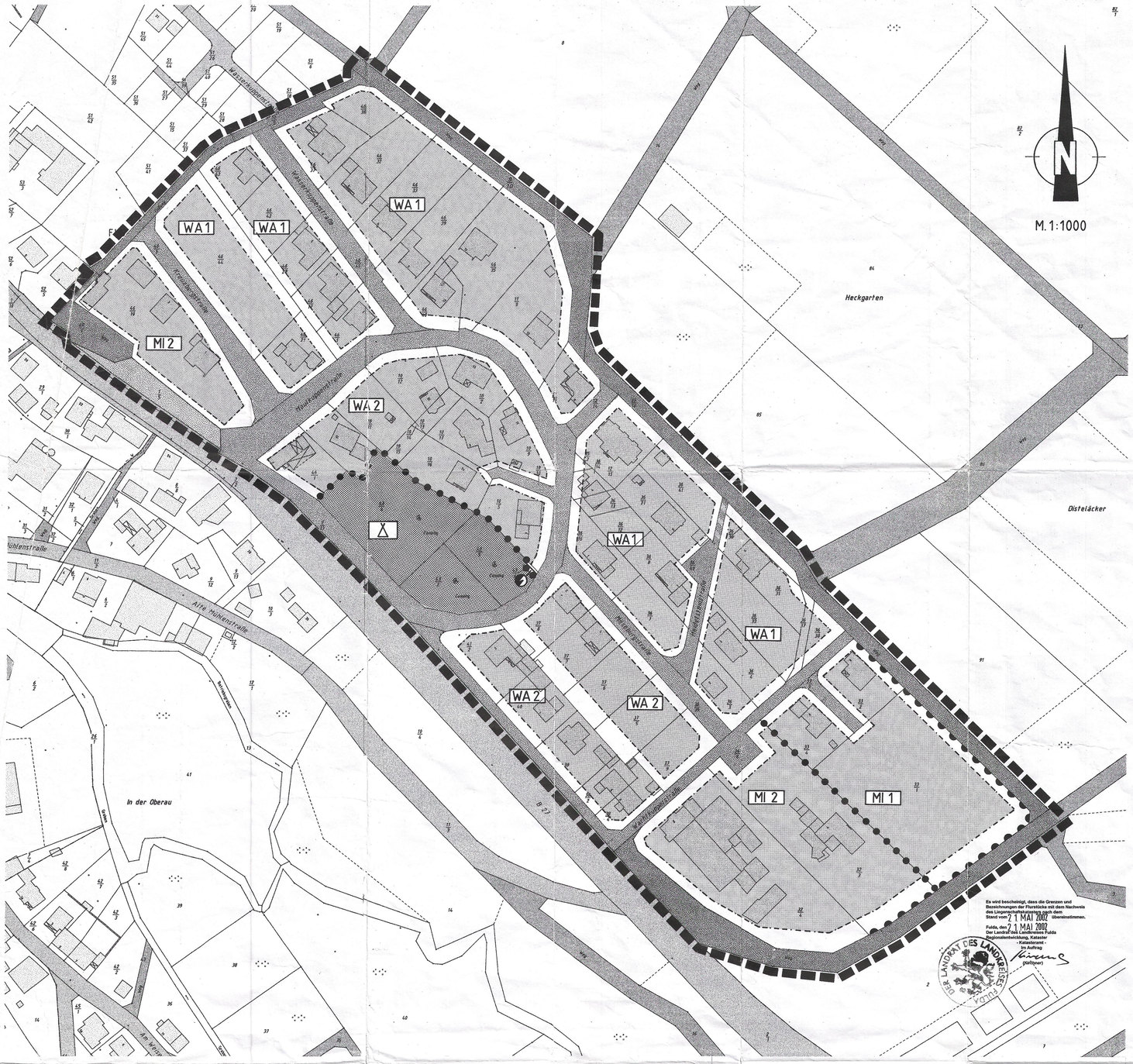
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, OT Rothemann, "Die Toräcker"

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
4. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1998
9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) — MI

1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.

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

		WA 1	WA 2	MI 1	MI 2
2.1	Geschossflächenzahl	(0,5)	(0,6)	(0,5)	(0,6)
2.2	Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,3	0,3
2.3	Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	II
2.4	Höhe baulicher Anlagen	GH[1)] 4,50 m	GH[1)] 7,00 m	GH[1)] 4,50 m	GH[1)] 7,00 m
		FH[2)] 9,50 m	FH[2)] 10,50 m	FH[2)] 9,50m	FH[2)] 10,50 m

[1)] **GH** = maximale Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

[2)] **FH** = maximale Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig 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 — o

3.2 Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind im südöstlichen MI 2 - Gebiet zulässig

3.3 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. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

6.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

7.1 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Campingplatz, Zeltplatz — X

8. 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)

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Pro 100 m² dieser 80 % igen Fläche ist ein heimischer Laubbaum, 3 x v. 14 - 16 cm StU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,60 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.
Im nordöstlichen und südöstlichen Planbereich ist zum Außenbereich hin in der nicht überbaubaren Fläche eine freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke zu pflanzen. Freiwachsende Hecken sind dabei mindestens 2 - reihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3 - 4 Pflanzen je lfdm. zu pflanzen.

Ab 5 lfdm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

9. Flächenversiegelungen

9.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. ä. sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

1.1 Dachformen und -gestaltung

Als Dachform für die Hauptbaukörper ist das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung für Wohngebäude wird auf 30 - 45 Grad festgesetzt. Die Dachneigung für gewerbliche Bauten wird auf 15 - 30 Grad festgesetzt.
Die Dacheindeckung für Wohngebäude muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau oder Braun zulässig.
Für die Dacheindeckung von gewerblichen Bauten dürfen keine hellen und glänzenden, in die Landschaft hinauswirkenden Materialien verwendet werden.
Nebenanlagen, Carport's und Garagen sind in Dachform, -neigung und -eindeckung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

1.2 Drempel

Die Drempelhöhe ist in dem Maß der Gebäudehöhe unter Teil A Nr. 2.4 enthalten.

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2. Stellplätze

2.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.

Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

4.1 Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

4.2 Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Dachflächenwasser

Es wird ausdrücklich empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung zu benutzen.
Ebenso sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden.
Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist die Trinkwasserversorgung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.

2. Bodendenkmäler

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

3. Nistplätze

Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

4. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen

TEIL D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 23. 08. 2001 beschlossen. Der Beschluss wurde am 16. 11. 2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA
Breitnecker
Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 16. 11. 2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 26.11.2001 bis 30.11.2001 durchgeführt.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA
Breitnecker
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 23. 11. 2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 03.12.2001 bis einschl. 04.01.2002 durchgeführt.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA
Breitnecker
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3, Ot. Rothemann mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA
Breitnecker
Bürgermeister

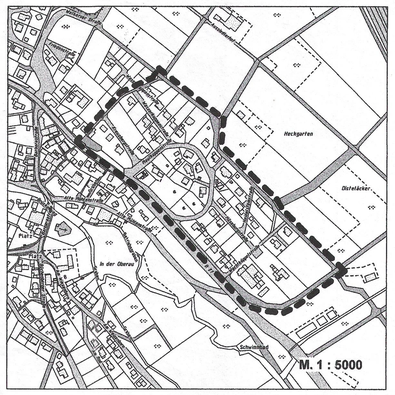
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am 31.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.

Mit dieser Bekanntmachung hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3, Ot. Rothemann, "Die Toräcker" Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 07.06.2002

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Eichenzell
(Siegel) GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA
Breitnecker
Bürgermeister



Übersichtsplan

GEMEINDE EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Rothemann, "Die Toräcker"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im November 2001