

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Löschenrod, "Am Grabenacker"

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 Planinhalts (Planzeichenvorordnung 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 - HNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
- Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.

WA	MI

2. Maß der baulichen Nutzung

	WA 1	WA 2	MI
2.1 Geschosflächenzahl	0,5	0,6	0,6
2.2 Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,4
2.3 Zahl der Vollgeschosse	II ¹⁾	II ¹⁾	II ¹⁾
2.4 Höhe baulicher Anlagen	GH ²⁾ 6,00 m FH ³⁾ 11,00 m bei Pultdach 9,50 m	GH ²⁾ 7,00 m FH ³⁾ 11,50 m bei Pultdach 9,50 m	GH ²⁾ 7,00 m FH ³⁾ 11,50 m

¹⁾ Sollte im Keller- oder Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstehen, so ist dies unter Einhaltung der GFZ, GRZ sowie der Geschosshöhen aufzunehmende zulässig.
²⁾ GH = maximale Gebäudehöhe
 Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Umgelände) an der Traufkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
³⁾ FH = maximale Firsthöhe
 Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Umgelände) an der Traufkante bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Baugrenze

--	--

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

--	--

5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

- Einrichtungen und Anlagen:
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

	Kindergarten
--	--------------

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

	Privatweg
	Fußweg

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

	Spielplatz
--	------------

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Pro 200 m² dieser 80 %-igen Fläche ist ein heimischer Laubbaum, 3 x v. 14 - 16 cm StM und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,60 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.
 Ab 5 lfdm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 Die Einhaltung der Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen nachzuweisen.

9. Flächenverriegelungen

- 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. Kloporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

10. Sonstige Planzeichen

- 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.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Vorhandenes Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

	WA 1	WA 2	MI
1.1 Dachformen und -gestaltung			
Für das Hauptdach sind folgende Formen und Neigungen zulässig:			
Sattel- und Krüppelwalmdach, 30° - 45°	Sattel- und Krüppelwalmdach, 30° - 45°	Sattel- und Krüppelwalmdach, 30° - 45°	
Walm- und Zeltdach 20° - 40°	Walm- und Zeltdach 20° - 40°	Walm- und Zeltdach 20° - 40°	
Pultdach 10° - 20°	Pultdach 10° - 20°	Pultdach 10° - 20°	
Mansarddach 75° - 80° / 15° - 30°	Mansarddach 75° - 80° / 15° - 30°	Mansarddach 75° - 80° / 15° - 30°	

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau, Braun, Dunkelgrün und Dunkelblau in gestecktem Farbton (matt bis angedeutet) zulässig. Es dürfen keine hellen und Hochglanz-Materialien zur Ausführung kommen. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Pultdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blech eingedeckt werden. Nebenanlagen, Carports und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

1.2 Drempel

Der Drempel ist in den festgesetzten Gebäudehöhen unter Teil A, Pkt. 2.4, einzuhalten.

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2. Stellplätze

- Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung anzuwenden.

3. Einfriedungen

- Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune zulässig.
 Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedungen sollten sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden ausgeführt werden, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

- Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

TEIL C

IMMISSIONSSCHUTZ

1. Bahnlinie Frankfurt - Göttingen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinträchtigung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschuldigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anlegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

TEIL D

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

- Bodendenkmäler**
 Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
- Nistplätze**
 Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
- Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen**
- Standort von Abfallbehältern**
 Die Standorte bzw. Stellflächen von Abfallbehältern sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
- Wasserschutzgebiete**
 Einzelne Grundstücke des nördlichsten Plangebietes liegen in einem Wasserschutzgebiet "Zone III a"
 Grenze WSG ++++++

TEIL E

AUFSTELLUNGSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 10.06.2003 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
 Eichenzell, den 10.06.2007

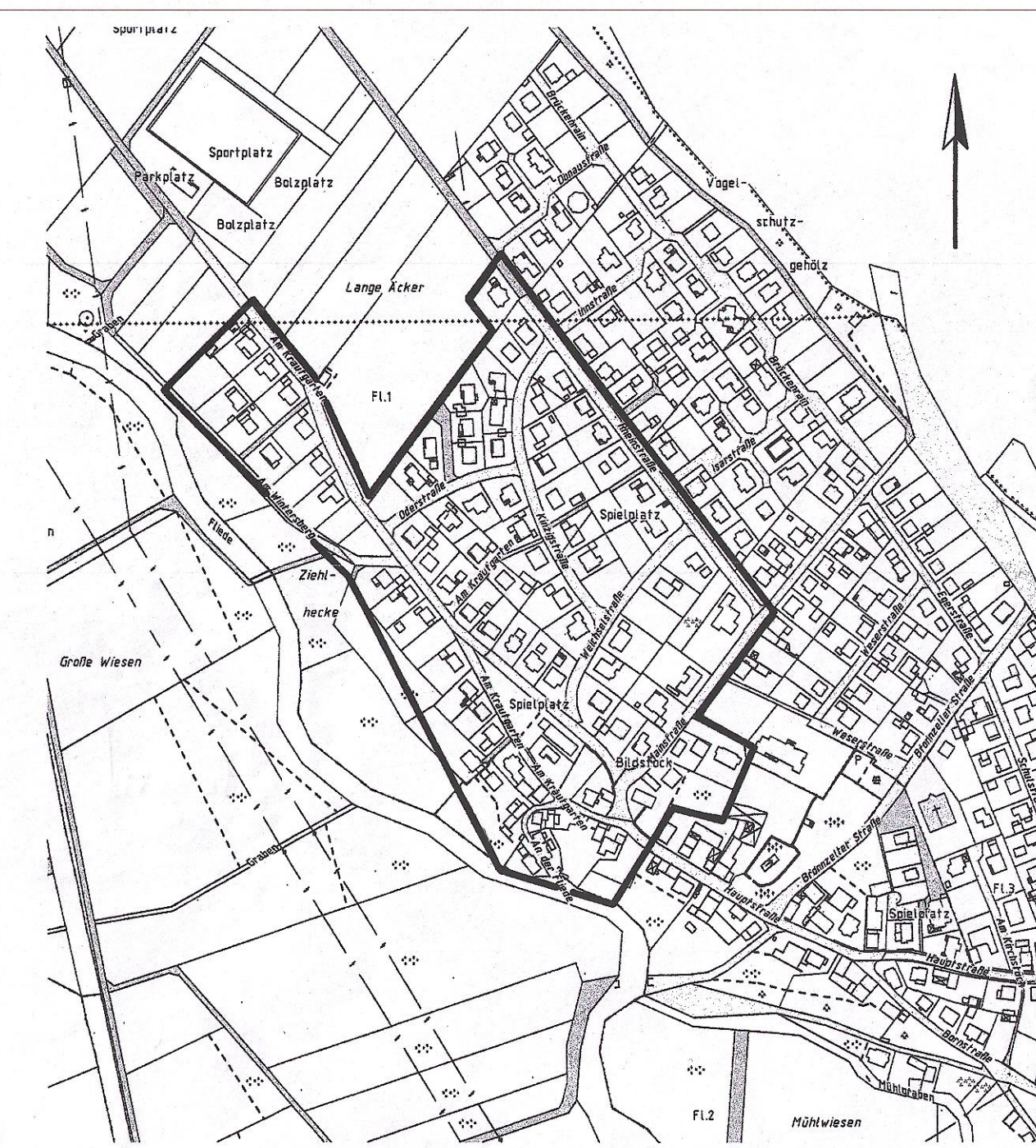
 Bürgermeister
- Retilung der Bürger**
 Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 26.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht und vom 06.12.2004 bis einschl. 10.12.2004 durchgeführt.
 Eichenzell, den 16.06.2007

 Bürgermeister
- Auslegungsbeschluss**
 Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 31.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht und vom 10.04.2006 bis einschl. 11.05.2006 durchgeführt.
 Eichenzell, den 18.06.2007

 Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
 Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.12.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Löschenrod mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HGO als Satzung beschlossen.
 Eichenzell, den 18.06.2007

 Bürgermeister
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
 Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am 15.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.
 Mit dieser Bekanntmachung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Löschenrod, "Am Grabenacker" Rechtskraft erlangt.
 Eichenzell, den 18.06.2007

 Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

GEMEINDE EICHENZELL
 Traditionsreich · Zukunftsorientiert

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Löschenrod, "Am Grabenacker"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im November 2004, März 2006 und April 2007