

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
Bebauungsplan Nr. 22, Ortsteil Eichenzell,
"Bereich Bibrastraße / Am Wingenroth / Berlepschstraße"

- 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 (Planzeichenerverordnung 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 - HENatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
 7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
 8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung
 9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A

BAUPLANRECHTLICHE 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 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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)

2.1 Geschosflächenzahl	0,5
2.2 Grundflächenzahl	0,3
2.3 Zahl der Vollgeschosse	II
2.4 Höhe baulicher Anlagen	GH ¹⁾ max. 4,50 m bei Pultdach max. 5,50 m FH ²⁾ max. 9,50 m bei Pultdach max. 8,50 m

¹⁾ GH = maximale Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergegalt vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Umgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

²⁾ FH = maximale Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen, bergegalt vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Umgelände) 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
 - 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.3 Baugrenze
Baugrenzen sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen unverbindlich
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:	Elektrizität (Trafostation)	
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)		
6.1 Straßenverkehrsflächen		
6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:	Öffentliche Parkfläche	
	Fußgängerbereich	
	Landwirtschaftlicher Weg	
7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 5 BauGB)
 - 7.1 Flächen für die Landwirtschaft **LW**
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 200 m² dieser 80 %-igen Fläche ist ein heimischer Laubbaum 3 x 14 - 15 cm SMU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,80 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.
Ab 5 lfdm. sind fenestrierte Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Einhaltung der Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauunterlagen nachzuweisen.

9. Flächenversiegelungen
 - 9.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u.ä. sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.
10. Sonstige Planzeichen
 - 10.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, 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 Geländebedingungen zugelassen werden.
 - 10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer
 - 1.1 Dachformen und -gestaltung
Für das Hauptdach sind folgende Formen und Neigungen zulässig:
Sattel- und Krüppelwalmdach 30 Grad bis 45 Grad
Walm- und Zeltdach 20 Grad bis 40 Grad
Mansarddach 75 Grad bis 80 Grad im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss), 15 Grad bis 30 Grad oberste Neigung
Pultdach 10 Grad bis 20 Grad
Die Dachdeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (matt bis engobiert, keine Hochglanz) zulässig. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auch mit glänzender Oberfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung in der Dachfläche zulässig. 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 unter Teil A, Nr. 2.4 angegebenen Gebäudehöhen (GH) enthalten.
 - 1.3 Dachgauben
Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.
2. Stellplätze
 - 2.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung anzuwenden.
3. Einfriedungen
 - 3.1 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- und Metallzaune 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, sodass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind. Flächen für Versorgungsanlagen (Teil A, Ziffer 5) sind von dieser Regelung sind von dieser Regelung der Ziffer 3.1 ausgeschlossen.
4. Außenwand- und Fassadengestaltung
 - 4.1 Elementplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

Teil C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Altlasten, Bodenschutz
Südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befindet sich auf den Grundstücken Gemarkung Eichenzell, Flur 20, Flurstücke 42/3 und 42/4 eine Altablagung. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Müllplatz "Fatima-Schlucht", der im Jahre 2005 näher untersucht wurde.
Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde der Altlastenverdacht aufgehoben.
Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5, Bad Herfeld, unverzüglich zu informieren.
Die Mitwirkungspflicht begründet sich aus § 4 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung.
2. Dachflächenwasser
Es wird ausdrücklich empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung zu benutzen.
Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW - Arbeitsblatt 565 - Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. der Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasseretz) vorzulegen.
3. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
4. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen
5. Standort von Abfallbehältern
Die Standorte bzw. Stellflächen von Abfallbehältern sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

Teil D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 28. März 2007 beschlossen. Der Beschluss wurde am 31. Oktober 2008 öffentlich bekannt gemacht.
Eichenzell, den 1. Juli 2009
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

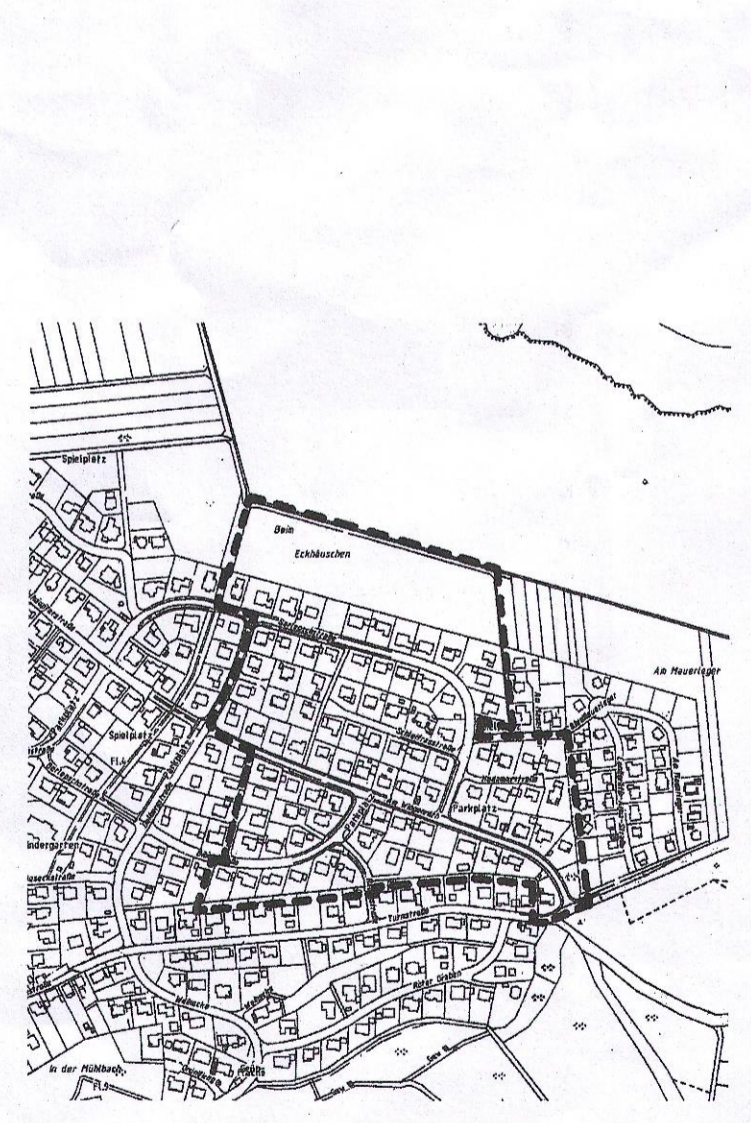
Dieter Kolb
Bürgermeister
2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 31. Oktober 2008 ortsüblich bekannt gemacht und vom 10. November 2008 bis einschl. 14. November 2008 durchgeführt.
Eichenzell, den 1. Juli 2009
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Dieter Kolb
Bürgermeister
3. **Auslegungsbeschluss**
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 13. März 2009 ortsüblich bekannt gemacht und vom 26. März 2009 bis einschl. 27. April 2009 durchgeführt.
Eichenzell, den 1. Juli 2009
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Dieter Kolb
Bürgermeister
4. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18. Juni 2009 den Bebauungsplan Nr. 22, Ortsteil Eichenzell mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 11 HGO als Satzung beschlossen.
Eichenzell, den 1. Juli 2009
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Dieter Kolb
Bürgermeister
5. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde am 26. März 2009, ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Nr. 22, Ortsteil Eichenzell, "Bereich Bibrastraße / Am Wingenroth / Berlepschstraße" Rechtskraft erlangt.
Eichenzell, den 31.03.2009
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

Dieter Kolb
Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

URSCHRIFT

GEMEINDE EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

Bebauungsplan Nr. 22,
Ortsteil Eichenzell,
"Bereich Bibrastraße / Am Wingenroth / Berlepschstraße"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im August 2008,
ergänzt im Februar 2009

M. 1 : 1000