

**Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell**  
**Bebauungsplan Nr. 19, Ortsteil Eichenzell,**  
**Bereich "Lindenstraße / Eichenweg"**

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 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 jeweils gültigen Fassung
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

**PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE 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 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	MD
1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.	

2.1 Geschossflächenzahl	0,6	0,6
2.2 Grundflächenzahl	0,4	0,4
2.3 Zahl der Vollgeschosse	II <sup>1)</sup>	II <sup>1)</sup>
2.4 Höhe baulicher Anlagen	GH <sup>2)</sup> max. 7,00 m FH <sup>3)</sup> max. 11,50 m	GH <sup>2)</sup> max. 7,00 m FH <sup>3)</sup> max. 11,50 m

- 1) Sollte im Keller- oder Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstehen, so ist dies unter Einhaltung der GFZ, GRZ sowie der Gebäudehöhen ausnahmsweise zulässig.
- 2) GH = maximale Gebäudehöhe  
Die Gebäudehöhe wird gemessen, bauseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3) FH = maximale Firsthöhe  
Die Firsthöhe wird gemessen, bauseitig 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 Baugrenze	---
Baugrenzen sind für Garagen, Carport's 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, Carport's und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen	
6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	Öffentliche Parkfläche
	Fußweg
	Private Verkehrsfläche

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

7.1 Öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:	Spielplatz

**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 m<sup>2</sup> dieser 80 %-igen Fläche ist ein heimischer Laubbaum, 3 x v. 14 - 18 cm StU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,60 - 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. Flächenversteigerungen**

- 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 vorwiegend wasser-durchlässige Materialien wie z.B. Kloporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

**10. Sonstige Planzeichen**

- 10.1 Mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Vorhandenes Leitungsrecht für die ÜWAG
- 10.2 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) abgegrenzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

**Teil B**

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Dächer**

- 1.1 Dachformen und -gestaltung  
 Im WA- und MD-Gebiet sind für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und -neigungen zulässig:  
 Sattel- und Krüppelwalmdach 30 Grad bis 45 Grad,  
 Waln- 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 Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (matt bis engliert, nicht glänzend) 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, Carport's und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.
- 1.2 Drempel  
 Der Drempel ist in den unter Teil A, Pkt. 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. Einfriedigungen**

- 3.1 Einfriedigungen 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 Einfriedigungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind. Flächen für Versorgungsanlagen (Teil A Ziffer 5) sind von dieser Regelung der Ziffer 3.1 ausgeschlossen.

**4. Außenwand- und Fassadengestaltung**

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

**TEIL C**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE**

1. Dachflächenwasser  
 Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Toiletenspülung) oder Gartenbewässerung zu benutzen. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW- Arbeitsblatt 555 - 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 Trinkwassernetz) vorzulegen.
2. Bodendenkmäler  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DenkmG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
3. 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.
4. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen

**Teil D**

**AUFSTELLUNGSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 20.11.2003 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2007 erweitert. Die Erweiterung wurde am 07.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Eichenzell, den 02.10.2008  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Dieter Kolb  
 Bürgermeister
2. Beteiligung der Öffentlichkeit  
 Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht und vom 03.03.2007 bis einschl. 09.03.2007 durchgeführt.  
 Eichenzell, den 02.10.2008  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Dieter Kolb  
 Bürgermeister

**3. Auslegungsbefehl**

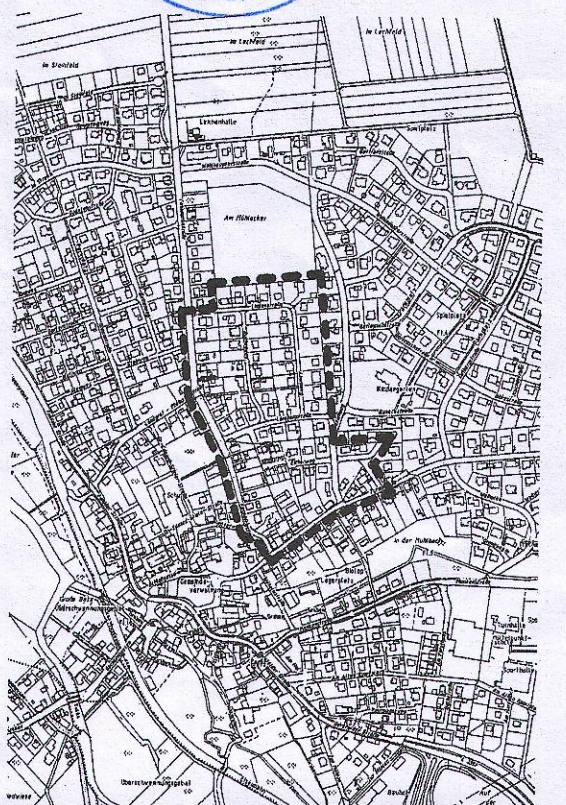
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 07.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht und vom 17.03.2008 bis einschl. 18.04.2008 durchgeführt.  
 Eichenzell, den 02.10.2008  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Dieter Kolb  
 Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.08.2008 den Bebauungsplan Nr. 19, Ortsteil Eichenzell mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.  
 Eichenzell, den 02.10.2008  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Dieter Kolb  
 Bürgermeister

**5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde am 24.10.2008 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. 19, Ortsteil Eichenzell, Bereich "Lindenstraße / Eichenweg" Rechtskraft erlangt.  
 Eichenzell, den 27.10.2008  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Dieter Kolb  
 Bürgermeister



Übersichtsplan, ohne Maßstab

URSCHRIFT

**GEMEINDE EICHENZELL**  
 Traditionsreich · Zukunftsorientiert

**Bebauungsplan Nr. 19,**  
**Ortsteil Eichenzell,**  
**Bereich "Lindenstraße /**  
**Eichenweg"**

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Februar und  
 August 2007, ergänzt im März 2008