

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



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
Bebauungsplan Nr. 17, Ortsteil Eichenzell,
"Zwischen Ritterweg und Wallweg / Steinweg"

- 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 (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 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 jeweils gültigen Fassung
 9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHNERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
TEIL A
BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 11 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
 - 1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) 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
 - 2.2 Grundflächenzahl
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen

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, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Ugelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe.

³⁾ FH = maximale Firsthöhe
 Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Ugelände) 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 Baugrenze
4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 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** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

6. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abigerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 8 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Elektrizität

7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1 Straßenverkehrsflächen
 - 7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)
 - 8.1 Öffentliche Grünflächen
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. 6 BauGB)
 - 9.1 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 Laubbau, 3 x v. 14 - 16 cm StU 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.

10. **Flächenversiegelungen**
 - 10.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. ä. sind auf den Privatgrundstücken nach Möglichkeit wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okopfenpflaster, breitflüßiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.
11. **Sonstige Planzeichen**
 - 11.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB)

Teil B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Dächer**
 - 1.1 Dachformen und -gestaltung
- 1.2 Drempele
- 1.3 Dachgauben

2. **Außenwand- und Fassadengestaltung**
 - 2.1 Eternitplatten, Kunststoffverkleidungen sowie Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig. Solaranlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von dieser Regelung nicht betroffen.
3. **Stellplätze**
 - 3.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsetzung anzuwenden.
4. **Einfriedungen**
 - 4.1 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Die maximale Höhe ist 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. Flächen für Versorgungsanlagen (Teil A, Ziffer 6) sind von dieser Regelung der Ziffer 4.1 ausgeschlossen.

TEIL C
FESTSETZUNGEN UND HINWEISE BEZÜGLICH DER BAHNLINIE FULDA - GERSFELD

1. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrstofftransporte, Funkenflug usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
2. Bei Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizulassende Lichttraumprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können. Als Bezugslinie gelten die Hinterkanten der Oberleitungsmaste bzw. die Schotterflanke.
3. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.
4. Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verblendschirme, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

TEIL D
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. **Altlasten, Bodenschutz**
 Im südwestlichen Bereich, ca. 60 m außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Altlaste (Fuldener Straße 4). Hier wurde im Jahr 1995 ein Grundwasseruntersuchung durchgeführt unter Federführung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Fulda untersucht. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5, Bad Hersfeld, unverzüglich zu informieren.
2. **Dachflächenwasser**
 Es wird ausdrücklich 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. Die Installation von Anlagen zur Brauchwasserzuleitung ist ausschließlich durch zugelassene Fachbetriebe durchführen zu lassen. Eine geplante Inbetriebnahme der Anlagen ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Fulda rechtzeitig im Voraus anzuzeigen.
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. **Standort von Abfallbehältern**
 Die Standorte bzw. Stellflächen von Abfallbehältern sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
5. **Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen**

TEIL E
AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, Ortsteil Eichenzell, wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung Eichenzell am 12.08.2003 beschlossen. Der Beschluss wurde in den Eichenzeller Nachrichten am 02.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
 Eichenzell, den 15.12.2008

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in den Eichenzeller Nachrichten am 02.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht und vom 12.11.2007 bis einschl. 16.11.2007 durchgeführt.
 Eichenzell, den 15.12.2008

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
3. **Auslegungsbeschluss**
 Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Eichenzeller Nachrichten am 01.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht und vom 11.08.2008 bis 12.09.2008 durchgeführt.
 Eichenzell, den 15.12.2008

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
4. **Satzungsbeschluss**
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 den Bebauungsplan Nr. 17, Ortsteil Eichenzell mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauplanrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
 Eichenzell, den 15.12.2008

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

5. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 wurde in den Eichenzeller Nachrichten am 23.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.
 Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Nr. 17, Ortsteil Eichenzell, "Zwischen Ritterweg und Wallweg / Steinweg" Rechtskraft erlangt.
 Eichenzell, den 23.12.2008

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell



Übersichtsplan ohne Maßstab

GEMEINDE EICHENZELL
 Traditionsreich · Zukunftsorientiert

Bebauungsplan Nr. 17,
Ortsteil Eichenzell,
"Zwischen Ritterweg und
Wallweg / Steinweg"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Oktober 2007,
 ergänzt im Juli 2008