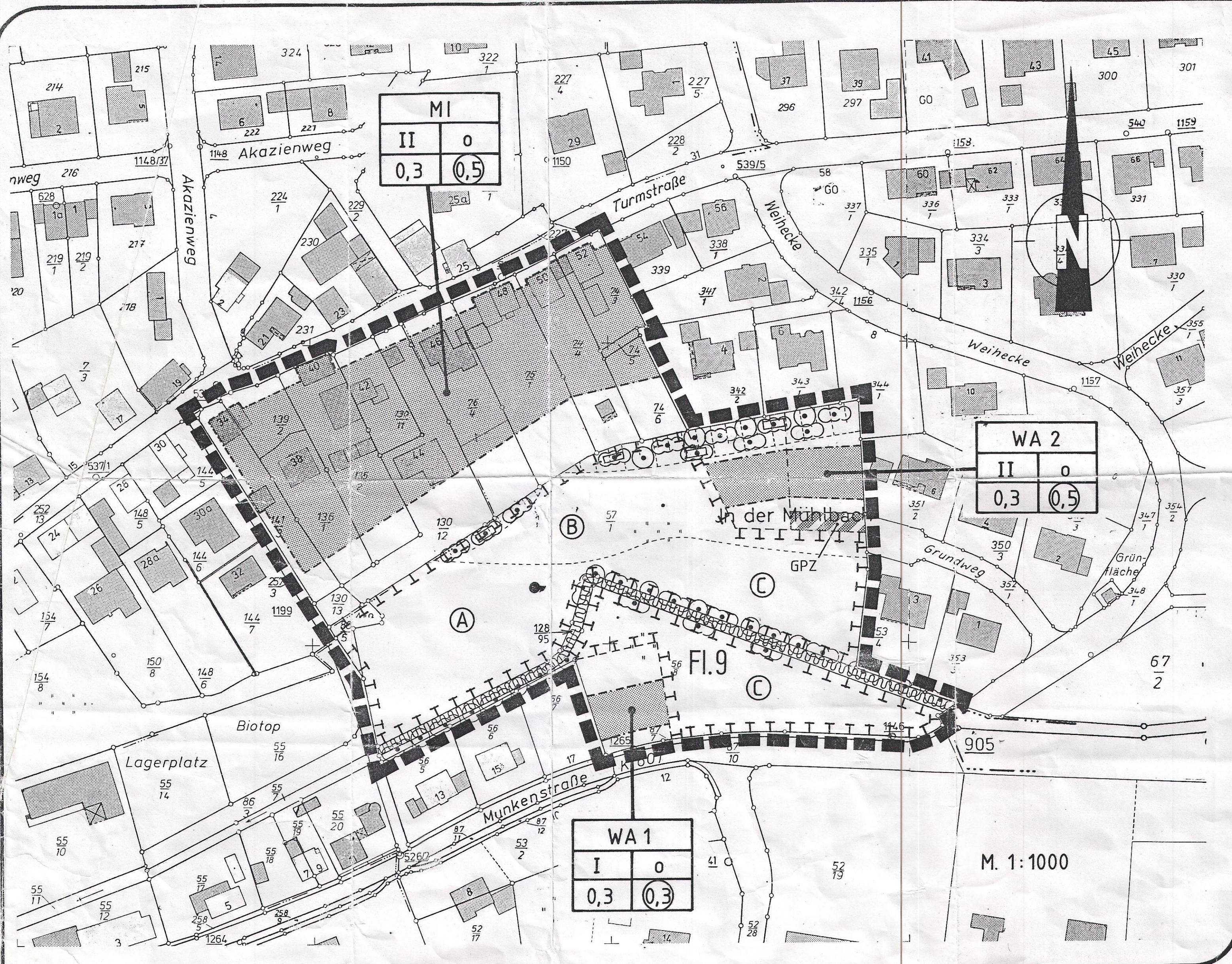


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Ländereigentümers nach dem Stand von 28.02.1995 übereinstimmen.

Fulda, den 28.07.1995 für Landrat des Landkreises Fulda
Katasteramt
Im Auftrag
[Signature]
(Heil)



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell, Kreis Fulda

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, OT Eichenzell, "In der Mühlbach/Am vorderen Wingenroth"

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) 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 Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
- Hess. Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufnahme vor auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN/TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) **MI**
- Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen und Schafe ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig

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

	WA 1	WA 2	MI
2.1 Geschosflächenzahl	0,3	0,5	0,5
2.2 Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,3
2.3 Zahl der Vollgeschosse	I	II	II
2.4 Höhe baulicher Anlagen *)	bergseitig max. 4,50 m	talseitig max. 7,00 m	talseitig max. 7,00 m

*) Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen, traufseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Offene Bauweise **0**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: GPZ (Gemeinsame private Zufahrt)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Wasserflächen
- Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im WA 1-Gebiet darf in einem Bereich von 8,00 m, gerechnet von der nördlichen Grundstücksgrenze, keine Geländeaufschüttung vorgenommen werden.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Vorhandenes Feuchtgebiet ist zu erhalten
- Anlegen einer Streuobstwiese
- Flächen naturnah umzugestalten und zu bepflanzen

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung: Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

8.3 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grün- Gehölz- oder Gartenfläche zu gestalten. Pro 60 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mind. ein Hochstamm 3 x v. StU. 10 - 12 cm und 1 Strauchgruppe (= 3 Sträucher) zu pflanzen. Artenauswahl s. Nr. 8.6

8.4 Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Pflaster mit Rissen, Rasengittersteine o. ä.)

8.5 Stellplätze sind durch Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zu begrünen. Je 5 Stellplätze ein Hochstamm. Artenauswahl s. Nr. 8.6

- 8.6 Artenauswahl Gehölze:
Hochstämme 3 x v. 10 - 12 cm StU
- Winterlinde (Tilia cordata)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Buche (Fagus sylvatica)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Obstbäume

- Sträucher 2 x v. 100 - 125 cm
- Hasel (Corylus avellana)
 - Hartziegel (Cornus alba)
 - Faulbaum (Frangula alnus)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Himbeere (Rubus idaeus)
 - Brombeere (Rubus fruticosus)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

1. Dachform und -gestaltung

Im gesamten Geltungsbereich der Änderung sind nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung wird im WA 1 und MI-Gebiet auf 35° - 45° festgesetzt. Im WA 2-Gebiet wird die Dachneigung auf 30° - 35° festgesetzt. Die Firstrichtung ist den bereits vorhandenen Gebäuden anzupassen.

2. Drenpel

Die Drenpelhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,75 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 0,50 betragen. Die Drenpelhöhe wird gemessen, von oberkante Dachgeschoßfußboden bis unterkante Fußfette.

3. Dachgauben

Dachgauben sind grundsätzlich zulässig. Bei der Gestaltung muß die gemeindliche Giebelsatzung beachtet werden.

4. Stellplätze und Garagen

Bei Wohnhäusern mit bis zu zwei Wohnungen sind 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern sind 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Werden Stellplätze parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, ist ein Pflanzstreifen zwischen Verkehrsfläche und den Stellplätzen von mind. 0,70 m anzulegen. Pro Grundstück sind von der öffentlichen Straße zu Stellplätzen und Garagen max. zwei voneinander getrennte Zufahrten mit je max. 6,00 m Breite zulässig. Die Baugrenzen sind für Stellplätze und Garagen nicht verbindlich. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen, wenn das Garagentor zur Straße angeordnet ist (s. a. Nr. 8.5).

5. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Es sind nur ortstypische Zäune (z. B. Staketenzaun) oder laubabwerfende Hecken zulässig. Zulässige Höhe 1,20 m. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, daß Kleintiere ungehindert unter ihr hindurch wechseln können.

Teil C - Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise

1. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und beispielsweise als Brauchwasser genutzt werden. Die entsprechenden DIN-Vorschriften sind zu beachten.

3. Allgemeines

- Vorhandene Gebäude
- Grundstücksgrenzen, vorh. Grenzsteine, Flurstücksnummern
- Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen
- Böschungen

Teil D - Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 23.11.94..... beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.94..... ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.11.95..... ortsüblich bekannt gemacht und vom 02.01.95... bis 05.01.95... durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde von der Gemeindevertretung am 03.11.94..... beschlossen und am 10.03.95..... ortsüblich gem. § 3 Abs. 2 bekanntgemacht. Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 20.03.95... bis einschließlich 24.04.95..... öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 24.09.95..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 25.07.95
[Signature]
Gladbach, Bürgermeister

5. Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums Kassel

Das Anzeigenverfahren nach § 10 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 24. Nov. 1995, Az.: 34. EICHENZELL-11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage

6. Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 29. Nov. 1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zur Einsicht für jedermann während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung bereitgehalten.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Eichenzell, den 29. Nov. 1995
[Signature]
Breifhecker, Bürgermeister



M.1:10000



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, OT Eichenzell, "In der Mühlbach/Am vorderen Wingenroth"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Februar 1995