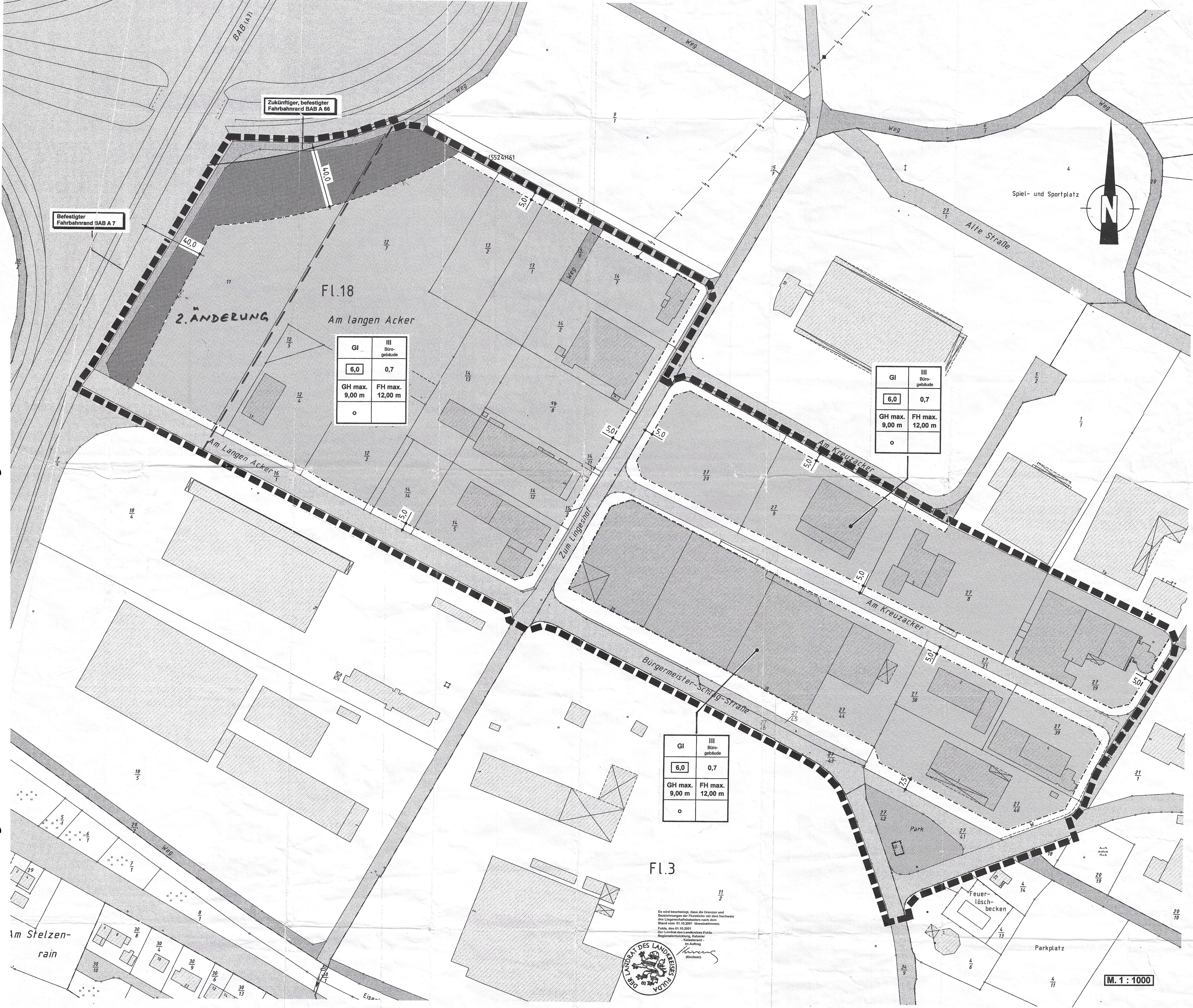


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



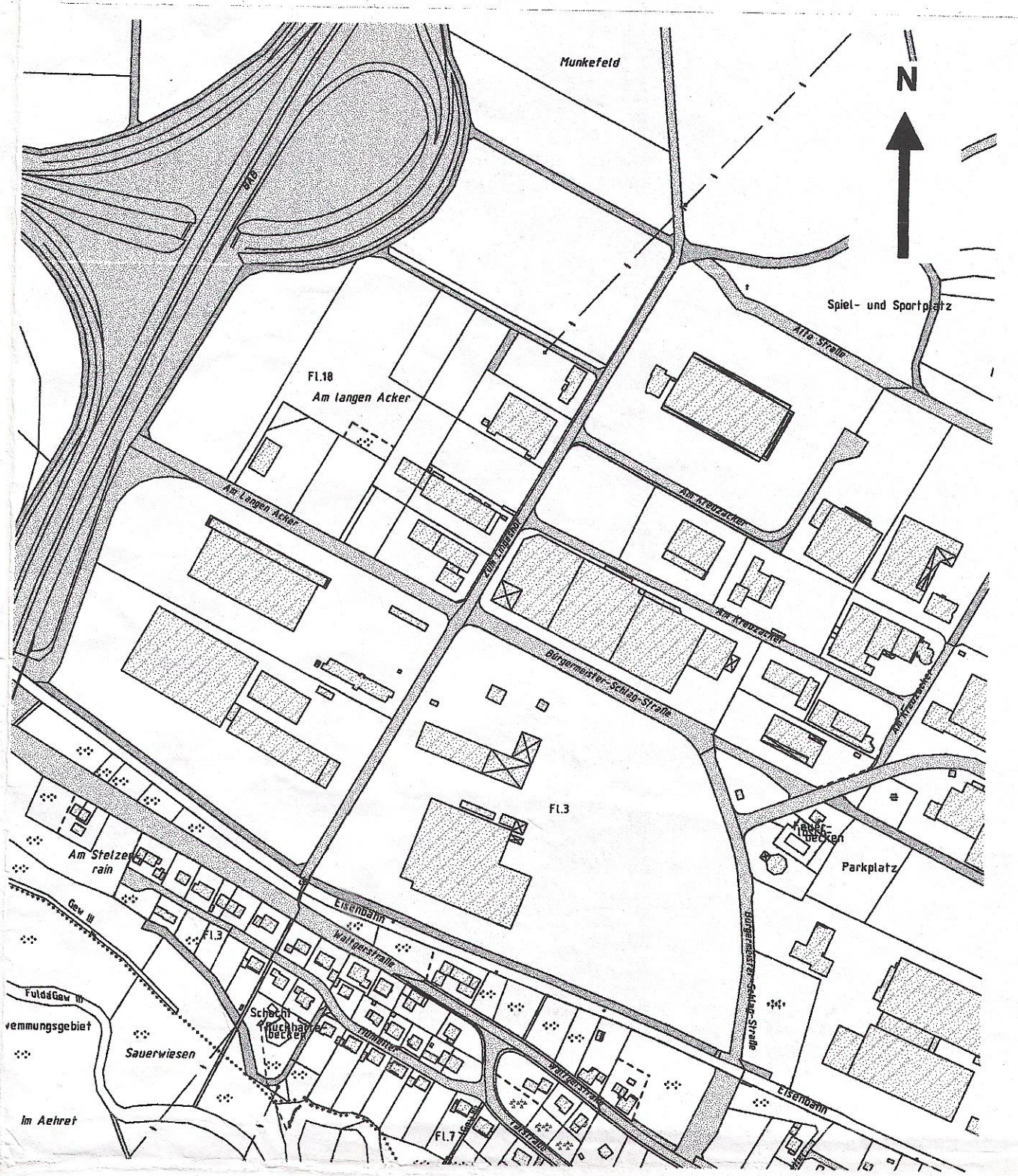
GI	III Bürogebäude
6,0	0,7
GH max. 9,00 m	FH max. 12,00 m
o	

GI	III Bürogebäude
6,0	0,7
GH max. 9,00 m	FH max. 12,00 m
o	

GI	III Bürogebäude
6,0	0,7
GH max. 9,00 m	FH max. 12,00 m
o	



- Teil D
AUFSTELLUNGSVERMERKE
- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am ... 23.03.2000 ... beschlossen. Der Beschluss wurde am ... 02.06.2000 ... ortsüblich bekanntgemacht. Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde am ... 13.06.2000 ... beschlossen. Der Beschluss wurde am ... 07.11.2001 ... ortsüblich bekanntgemacht.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
 Brethacker
Bürgermeister
 - Beteiligung der Bürger**
Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am ... 02.06.2000 ... ortsüblich bekanntgemacht und vom ... 13.06.2000 ... bis ... 16.06.2000 ... durchgeführt.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
 Brethacker
Bürgermeister
 - Auslegungsbeschluss**
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ... 02.06.2000 ... ortsüblich bekanntgemacht und vom ... 13.06.2000 ... bis einschl. ... 14.07.2000 ... durchgeführt.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
 Brethacker
Bürgermeister
 - Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ... 17.08.2000 ... die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung als Satzung beschlossen.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
 Brethacker
Bürgermeister
 - Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ... 21.09.2001 ... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem Zeitpunkt Einmacht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit liegt.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Eichenzell, den ... 07.11.2001 ...
 Brethacker
Bürgermeister



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ot. Welkers, "Am Märzrasen"

- 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 Planungszustandes (PlanZustV) in der jeweils gültigen Fassung
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 08.01.1977
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1998
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998
- Planzeichenerklärungen / Textliche Festsetzungen**
- Teil A
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI
----------------------------------	----

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

2.1 Baumassenzahl	6,0
2.2 Grundflächenzahl	0,7
2.3 Zahl der Vollgeschosse	Bürogebäude III
2.4 Höhe baulicher Anlagen	Gebäudehöhe GH ¹⁾ max. 9,00 m Firsthöhe FH ²⁾ max. 12,00 m
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Offene Bauweise, Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig	o
3.2 Baugrenze	— — — — —
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen	■
4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	□
4.3 Abstandsfläche zur BAB A 66 (darf nicht mit Hochbauten und Werbeanlagen bebaut werden)	■
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)**

5.1 Straßenverkehrsflächen	■
----------------------------	---
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

6.1 Öffentliche Grünflächen	■
-----------------------------	---

- Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
Ab 5 lfdm. sind fensterlose Gebäudewandflächen mit Rankgewächsen zu begrünen. Dachbegrünung kann durchgeführt werden.
Bei der Anlage von betriebseigenen Stellplätzen ist pro 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum auf einer mindestens 4 qm großen Pflanzinsel zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag ist die Einhaltung der Festsetzungen nachzuweisen.
- Flächenverriegelung**
Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
Für Hofbefestigungen, Stellplätze u.ä. sollten wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Kokoporfester, breittüppiges Rasenpfaster, Rasengittersteine u.ä. verwendet werden.
- Sonstige Planzeichen**

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan	■ ■ ■ ■ ■
9.2 Baugrenze	— — — — —

TEIL B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachformen und -gestaltung**
Es sind Flach- und Satteldächer zulässig.
Für Hallenbauten darf die Neigung 0 - 15 Grad, für Bürogebäude 0 - 35 Grad betragen.
Für die Eindeckung dürfen keine hellen und glänzenden, in die Landschaft hineinwirkenden Materialien verwendet werden.
- Außenwandgestaltung**
Die Außenwände sind in Farbtonen zu gestalten, die dem Landschaftsbild gerecht werden. Sie sind aus der Palette der Dunkelöne zu wählen.

- Stellplätze**
Stellplätze müssen vom betriebseigenen Gelände aus erschlossen werden.
Stellplatzbedarf für Handwerks- und Gewerbebetriebe:
1 Stellplatz je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte.
Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
Für weitere Einzelheiten gilt die gemeindliche Stellplatz- und Ablöseauslegung.
- Werbeanlagen**
Werbeschriftzüge sind an den Wandflächen und auf den Dächern zulässig. Ihre Höhen dürfen max. 2,50 m betragen. Laufende, blinkende, wechselnde und leuchtende Werbeanlagen sowie hohe Werbetime sind unzulässig. Beleuchtete Werbeschriftzüge sind zulässig.
- Einfriedigungen**
Die straßenseitigen Einfriedigungen der Gewerbegrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden.
Die zulässige Höhe der Einfriedigung einschli. Sockelmauer darf 2,00 m betragen. Die Sockelmauer dürfen nur straßenseitig bis 0,50 m über Straßenoberkante errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so auszuführen, dass Kleinere ungehindert unter der Erziehung hindurch wechseln können. Der Zwischenraum Boden/Unterkannte Zaun sollte mind. 15 cm betragen.
Der Verlauf der straßenseitigen Einfriedigung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Mauern sind entweder abzutupfen oder mit Rankgewächsen zu begrünen.

TEIL C
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine/Flurstücksbezeichnungen**
Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder Grundstücksbewässerung benutzt werden. Ebenso sollte eine Verankerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden.
- Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DchB unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.



GEMEINDE EICHENZELL
2. Änderung beachten

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5, Ot. Welkers, "Am Märzrasen"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Mai 2000, ergänzt im August 2000