

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

GEMEINDE EICHENZELL KR. FULDA BEBAUUNGSPLAN NR. 10 OT WELKERS M 1:1000 FLURLAGE: IN DER WOLFSKAUTE

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.11.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757)
3. Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)
5. Hesa. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1)
6. Hesa. Garagenverordnung (GaVo) vom 18.05.1977 (GVBl. I S. 210)
7. Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVBl. I S. 419)

A) FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN:

1. Grenzen § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet "WA"
Mischgebiet "MI"
3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, § 16 + 17 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8
Höhe baulicher Anlagen +)
Als Höchstgrenze Außenwandhöhe 6,25 m i.H. über vorhandene Geländehöhe an der Talseite.
Die Höhe der Außenwände wird gemessen vom Anschnitt des Außengeländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche, bei Bauwerken ohne Dach bis zur obersten schattenwerfenden Kante; werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist als Höhe der Außenwand deren mittlere Höhe anzunehmen.
+) gilt nicht für bauliche Nebenanlagen; hierzu siehe Ziffer 11.
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2, §§ 22 u. 23 BauNVO
Bauweise offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Flächen
Stellung baulicher Anlagen
Mit der Darstellung wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt.
5. Mindestgröße der Grundstücke § 9 (1) 3 BauGB
Mindestgröße F (in qm) 400
6. Leitungsrecht für ÖWAG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

7. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Lückenlose Einfriedung



8. Flächen für Stellplätze und Garagen

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Gelände- verhältnisse) zugelassen werden.
Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze oder Garagen je Wohnung nachzuweisen. Stellplätze dürfen nicht unmittelbar vor der Garage ausgewiesen werden.
Für Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze je Wohnung anzulegen. Bei der Einreichung von Bauanträgen für die Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der zukünftigen Garagen oder Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist von Absperrungen freizuhalten.

9. Flächen für Versorgungsanlagen Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiter erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgelesen.

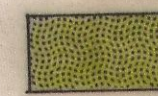
Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen.

10. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 (1) 26 BauGB

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen 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.

11. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



12. Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bis 2,75 m Traufhöhe zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

a) Dachgestaltung:

- Dachform: Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung: 18 - 40 °
- Dacheindeckung: dunkel oder ziegelrot zulässig, unzulässig naturzementgrau
- Dachgauben: zulässig bei eingeschossiger Bauweise. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m vom Giebel haben und dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand vom First muß mind. 1,00 m betragen. Die senkrechte Ansichtshöhe über der Dachfläche darf höchstens 1,50 m betragen. Die Dachfläche vor der Gaube darf nicht unterbrochen werden. Die Seitenflächen sind dem Material der Dacheindeckung entsprechend angepaßt zu verkleiden.
- Drempel (Kniestock): Die Drempelhöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf bei eingeschossiger Bauweise höchstens 0,75 m betragen, bei zweigeschossiger Bauweise darf die Drempelhöhe höchstens 0,30 m betragen, soweit die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

b) Einfriedigungen:

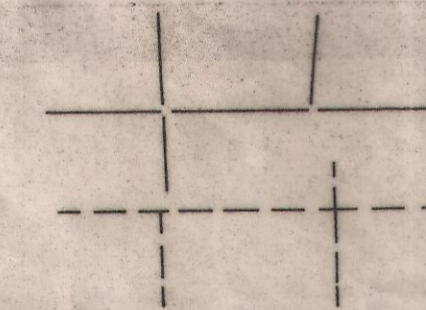
Die straßenseitigen Einfriedigungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Zulässige Höhe 1,00 m einschl. Sockelmauern. Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 30 cm über Gelände, straßenseitig nur bis 50 cm über Straßenoberkante errichtet werden. Der Verlauf der Einfriedigung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedigungen nicht behindern.

c) Bepflanzung:

Die Baugrundstücke sind zwecks Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild - insbesondere gegen das Außengebiet - ausreichend mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und zu unterhalten.
Je 200 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei zweigeschossiger Bebauung muß dabei mind. ein höher wachsender Laubbaum (über 10 m) angepflanzt werden. 60 bis 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Flurstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

D) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERK

1. Bearbeitet
Gemeindeverwaltung Eichenzell - Bauabteilung -
2. Bescheinigungen der Vermessungsstelle

"Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 20. Juli 1984 übereinstimmen."



6400 Fulda, den 20. 07. 1984

Der Landrat des Kreises Fulda
- Katasteramt -
im Auftrag

Röhrig
(Röhrig)

3. Aufstellungsbeschlussvermerk

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 23. Februar 1984 beschlossen. Der Beschluss wurde am 8. Juni 1984 öffentlich bekanntgemacht.

4. Bürgerbeteiligungsvermerk

Die öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung sowie Erörterung und Anhörung erfolgte in der Zeit vom 18. Juni bis 13. Juli 1984.

5. Behördenbeteiligungsvermerk

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Planung in Kenntnis gesetzt.

6. Offenlegungsbeschlussvermerk

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 24. Februar 1989 öffentlich bekanntgemacht und vom 06. März 1989 bis 05. April 1989 durchgeführt.

7. Satzungsbeschlussvermerk

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 24.02.89 beschlossen worden.

Eichenzell, den 22.02.89



Der Gemeindevorstand

Ullrich
(Schadow)
Bürgermeister

8. Anzeigevermerk (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlesung von Nachverständlichen wird nicht geltend gemacht. Verlesung vom 18. Feb. 1990, Az. 21-106118/90

Regierungspräsidium Kassel
in Auftrage



9. Vermerk der amtlichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 22.02.89 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan nebst Begründung auf Dauer während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell einsehen werden kann.

Der Bebauungsplan ist somit am 22.02.89 rechtskräftig geworden.

Bei Genehmigung mit Auflagen

Die Zustimmung und Beschlußfassung über die Auflagen der Genehmigung erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am

Eichenzell, den 22.02.89



Der Gemeindevorstand

Schadow
Bürgermeister

