

GEMEINDE EICHENZELL OT. LÜTTER

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "MÜHLFELD / STÜTTIG"

(EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEMÄß § 81 HBO)

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell in ihrer Sitzung am 20. Dezember 2006 den

Bebauungsplan Nr. 15 "Mühlfeld / Stüttig"
Ot. Lütter
bestehend aus Planzeichnung und den unten stehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Eichenzell, den 15.01.2007

Breithecker, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Mühlfeld / Stüttig", Ot. Lütter beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 16.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. April 2006 frühzeitig an der Planung beteiligt.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. 3 (1) BauGB**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - ortsüblich bekannt gemacht am 16. Juni 2006 - hat in der Zeit vom 26. Juni 2006 bis 30. Juni 2006 stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht in der Zeit vom 09.10.06 bis einschließlich 10.11.06 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB, in ihrer Sitzung am 20.12.2006 als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.
- Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes einschließlich Planbegründung und Umweltbericht durch die Gemeindevertretung ist gem. § 10 (3) BauGB am 12.01.2007 im Amtsblatt Nr. 2 der Gemeinde Eichenzell öffentlich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.01.2007 rechtsverbindlich geworden.
Eichenzell, den 15.01.2007
21.05.2007
Breithecker, Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende in "Allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen im WA
Definition von GH 1 = Gebäudehöhe:
Mittlere Höhe von fertiger öffentlicher Verkehrsfläche, bezogen auf die gesamte Länge an der Grundstücksgrenze, horizontal bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Definition von FH 1 = Firsthöhe:
Mittlere Höhe von fertiger öffentlicher Verkehrsfläche, bezogen auf die gesamte Länge an der Grundstücksgrenze, horizontal bis zum höchsten Punkt des Bauwerks (First).

2.2 Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Sportfläche
Definition von GH 2 = Gebäudehöhe:
Höhe zwischen der mittleren umgebenden natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Definition von FH 2 = Firsthöhe:
Höhe zwischen der mittleren umgebenden natürlichen Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Bauwerks (First).

3.0 Ausgleichsmaßnahmen i. S. 21 Bundesnaturschutzgesetz

3.1 Bepflanzung von privaten Flächen
Für jedes Baugrundstück gilt:
Je angefangene 75 qm versiegelter Fläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum zu pflanzen.

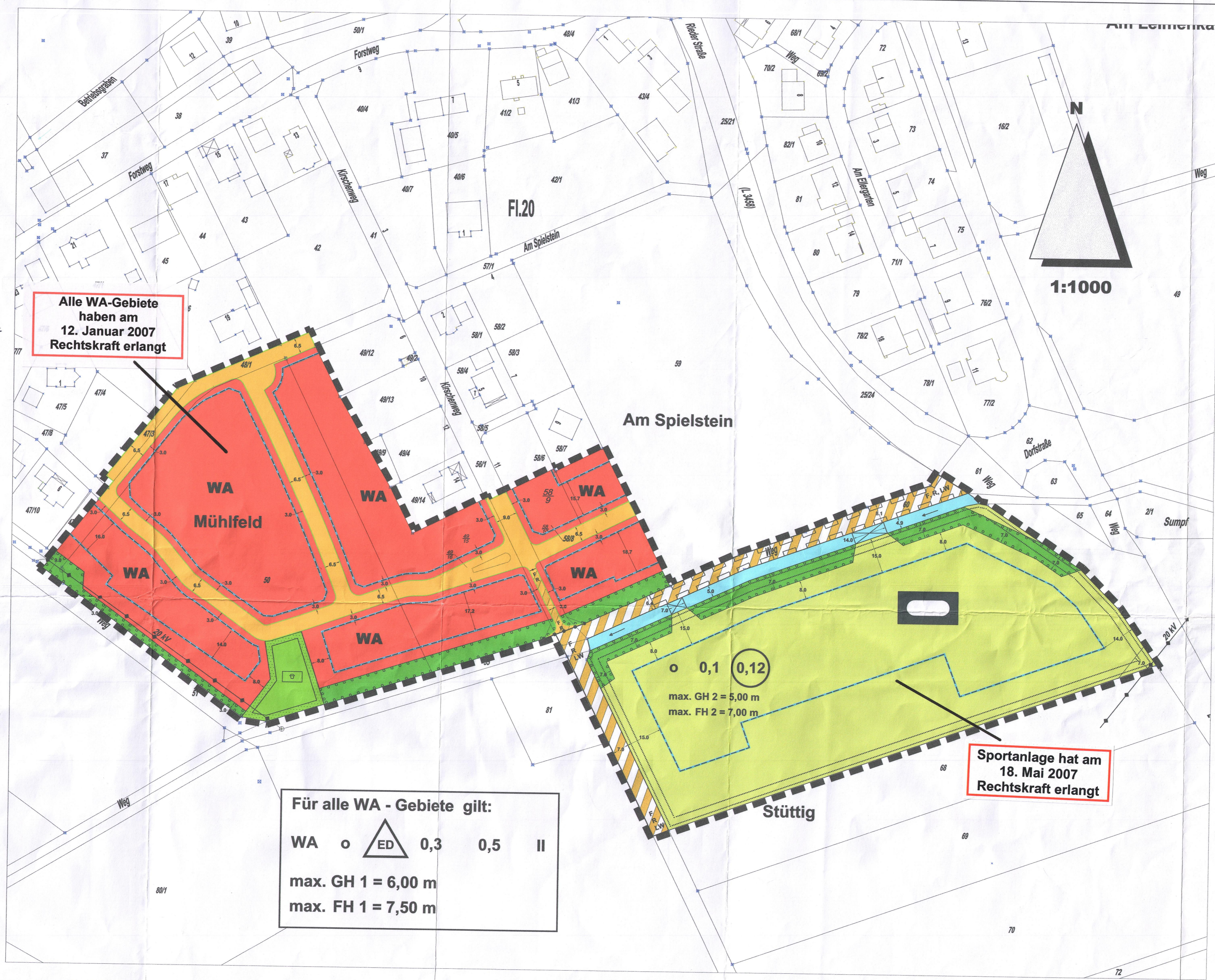
3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen.

3.3 Sonstige Bepflanzungen
Sonstige grenzbegleitende Randbepflanzungen im Bereich der Sportfläche sind ausschließlich als einheimische Laubbäume und/oder Laubsträucher zulässig.

4.0 Minimierung der Versiegelung auf privaten Flächen
Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30 % überschritten werden.

5.0 Zu- und Abfahrtsverbote
Zu- und Abfahrten für Kraftfahrzeuge jeglicher Art sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

6.0 Allgemeine Wegeverbindungen
Notwendige Wegeverbindungen jeglicher Art über das Ritzelhöfer Wasser sind nur an den dafür vorgesehenen Stellen (Brücken) zulässig.



Alle WA-Gebiete haben am 12. Januar 2007 Rechtskraft erlangt

Sportanlage hat am 18. Mai 2007 Rechtskraft erlangt

Für alle WA - Gebiete gilt:
WA o ED 0,3 0,5 II
max. GH 1 = 6,00 m
max. FH 1 = 7,50 m

7.0 Sonstige Wege
Zur Fußwegerschließung der festgesetzten Sportfläche dürfen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an nur einer Stelle in einer Breite von max. 3,0 m und nur im Verlaufe des in Richtung Ried verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges überquert werden.

Örtliche Festsetzungen über die Gestaltung auf der Grundlage des § 81 HBO

1.0 Dachformen
Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer für Hauptbaukörper ausgeschlossen.

2.0 Bedachungsmaterialien
Glänzende Dachmaterialien sind unzulässig.

3.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind in transparenter Form auszuführen - hiervon ausgenommen sind lebende Hecken - und dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

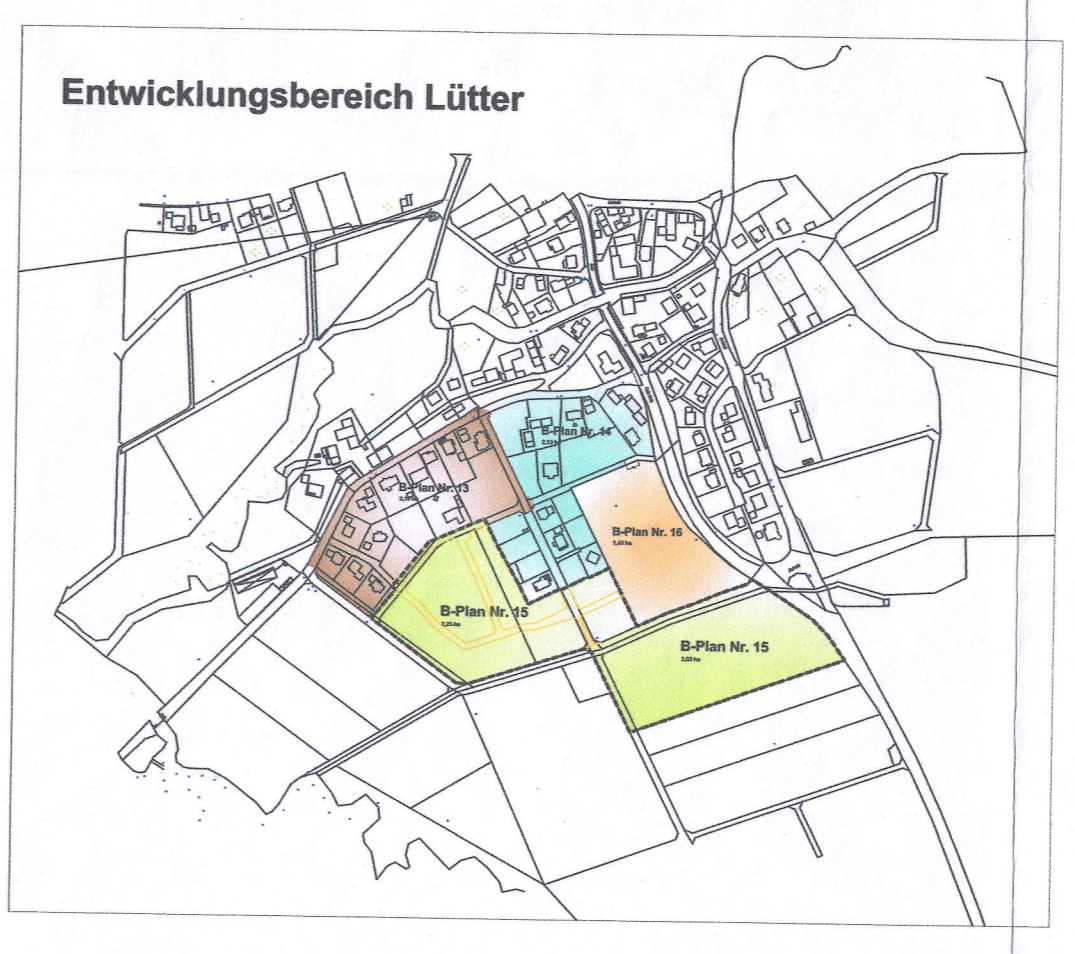
4.0 Versorgungsleitungen
Strom- und sonstige Kommunikationsversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verkabeln.

Hinweise:

1.0 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

2.0 Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen; die Planung ist der GWV - Fulda zur Zustimmung vorzulegen. Die Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Gemeinde Eichenzell und dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Fulda anzuzeigen.

Sämtliche Entnahmestellen der Brauchwasserversorgungsanlage sind mit einem Hinweisschild (Aufschrift: KEIN TRINKWASSER) auszustatten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 Alt. 2 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Sportanlage mit der Zweckbestimmung "Therapeutisches Reiten" inkl. Reithalle, Stall, Scheune sowie sonstige Nebengebäude

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Fu- und Radweg

Fu-, Rad- und landwirtschaftlicher Weg

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baul. Nutzung innerhalb eines Baugebietes oder Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen, etc.

Überbrückungsbauwerk

Mit Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des südlichen Anliegers zu belastende Flächen

ÖV - Freileitung

Nachrichtliche Übernahmen:

Bachlauf (Ritzelhöfer Wasser) nach Hess. Wassergesetz

• Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell
• Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell

GEMEINDE EICHENZELL
Ot. Lütter

Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "MÜHLFELD / STÜTTIG"

Urschrift



Umgebung des Bebauungsplanes

planungsgemeinschaft STADTARCHITEKTUR

Stadtplanung Architektur Dorfentwicklung Freiraumplanung Baurecht Stadtsoziologie
Heinrich - König - Str. 1, 36093 Kitzzell Fon: 0561/9621825 Fax: +9621826 e-mail: stadtdachitektur@t-online.de

Stand: 01.01.2007 - Urschrift