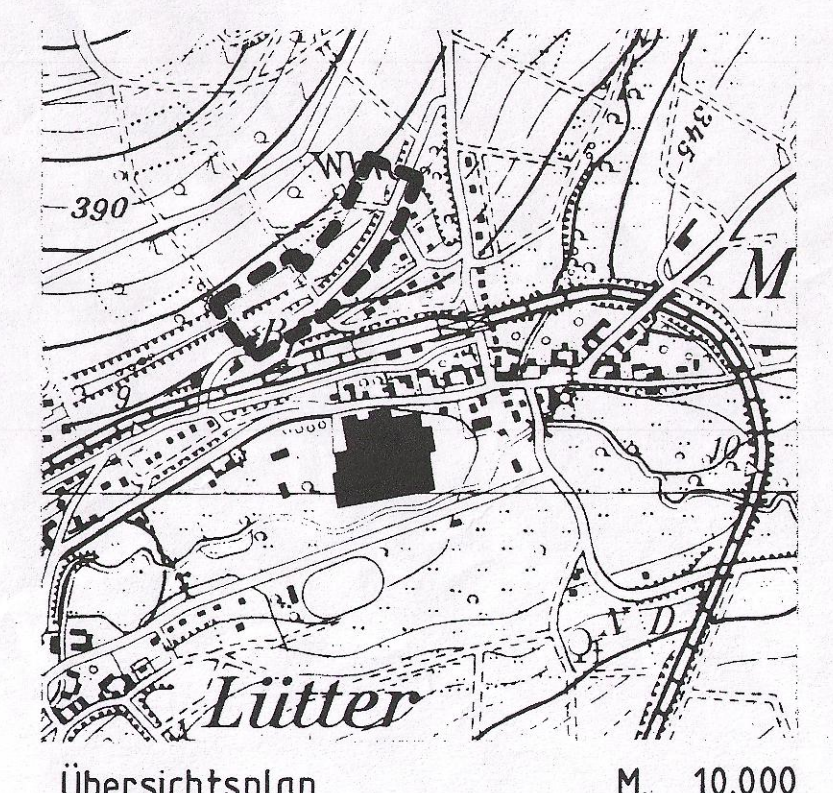


WA	II
0,3	0,5
GH max. 6,50	FH max. 11,50
0.	

WA	II
0,3	0,5
GH max. 6,50	FH max. 11,50
0.	

M 1:1000



**Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell**

**Bebauungsplan Nr. 9, OT Lütter, "Oberbergäcker"**

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung

**PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTL. FESTSETZUNGEN**

**TEIL A**

**- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
  - 2.1 Geschoßflächenzahl 0,5
  - 2.2 Grundflächenzahl 0,3
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse II
  - 2.4 Höhe baulicher Anlagen
 

Gebäudehöhe	GH 1)	talseitig max. 6,50 m
Firsthöhe	FH 2)	max. 11,50 m

1) Die Gebäudehöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
2) Die Firsthöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 Offene Bauweise 0
  - 3.2 Baugrenze
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 4.1 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

**5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Straßenverkehrsflächen
- 5.2 Landwirtschaftlicher Weg

**6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Grünflächen

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Wasserflächen
- Zweckbestimmung:**  
Vorflutgraben zur Ableitung von Oberflächenwasser

**8. 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)

- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 

Anpflanzen einer 10-reihigen Feldhecke im nördlichen Grundstücksbereich nach Pflanzliste C. Die restliche südliche Teilfläche soll sich als Brachsaum weiterentwickeln.
- 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 und Abs. 6 BauGB)
 

**Pflanzliste A:**  
Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen, 3 x v., 12 - 14 cm StU

**Pflanzliste B:**  
Anpflanzen von Obstbäumen als Halb- oder Hochstamm, 8 - 10 cm StU

**Pflanzliste C:**  
Anpflanzen einer standortgerechten 3-reihigen Feldhecke auf einem 4,0 m breiten Geländestreifen.

**Haselnuß (Corylus avellana)**  
**Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)**  
**Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)**  
**Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)**  
**Eberesche (Sorbus aucuparia)**  
**Feldahorn (Acer campestre)**  
**Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus)**  
**Hainbuche (Carpinus betulus)**  
**Heckenrose (Rosa canina)**

Erhaltung von Gehölzen, sofern sie nicht mit Grundstückszufahrten und dem Straßenbau kollidieren.
- 8.3 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken
 

Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit den unter Ziffer 8.2 aufgeführten Sträuchern der Pflanzliste C zu bepflanzen.

Je angefangene 50 qm dieser 10%igen Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein anderweitiger Laubb Baum der Pflanzliste A bzw. B anzupflanzen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für die Befestigung von Gehwegen, Hof- und Stellplatzflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okopflaster, breitfüßiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

Ab 5 lfdm sind festerlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

- 8.4 Sämtliche unter Ziffer 8 getroffenen Festsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet (Sammeizuordnung)

**9. Sonstige Planzeichen**

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**TEIL B**

**- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN -**

**1. Dächer**

- 1.1 Dachform und -gestaltung  
Als Dachform ist nur das geneigte Satteldach zulässig. Die Neigung wird auf 35 - 45 Grad festgesetzt.  
Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben rot, schwarz und braun zulässig.
- 1.2 Drempe  
Es ist ein Drempe von 0,75 m zulässig.  
Er wird gemessen traufseitig an der Außenwand vom Dachgeschoßrohfußboden bis Unterkante Fußpfette
- 1.3 Dachgauben  
Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

**2. Stellplätze**

- 2.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.

**3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**

- 3.1 Nebenanlagen und Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachfarbe dem Hauptgebäude anzupassen.  
Garagen dürfen mit Flachdach ausgeführt werden, wenn sie im Mittel nicht mehr als 1,40 m aus dem natürlichen, gewachsenen Erdreich ragen.

**4. Einfriedungen, Sockel- und Stützmauern**

- 4.1 Einfriedungen sind als lebende Hecken, als Holzzäune bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig. Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so daß Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.  
Bedingt durch die topographischen Verhältnisse sind, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, Stützmauern bis zu max. 0,50 m Höhe zulässig. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.  
Eine darauf zu errichtende Einfriedung darf die Höhe von 1,20 m, einschl. Stütz- bzw. Sockelmauer, nicht überschreiten.

**5. Außenwandgestaltungen**

- 5.1 Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

**TEIL C**

**- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE**

- Dachflächenwasser**  
Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Grundflächenbewässerung benutzt werden.  
Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.
- Bodendenkmäler**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen**
- Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen**
- Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse**  
Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
- Lärmimmissionen**  
Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich planfestgestellter Anlagen und ist entsprechend lärmvorbelastet.  
Es entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung) der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).  
Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden (sh. Bundesimmissionschutzgesetz vom 14. Mai 1990).

**TEIL D**

**- AUFSTELLUNGSVERMERKE -**

**1. Aufstellungsbeschuß**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 09.09.1993 beschlossen.  
Der Beschuß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 16.09.1997 durch die Gemeindevertretung erweitert und am 26.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 16.09.1998

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Eichenzell  
(Breithecker)  
Bürgermeister

**2. Beteiligung der Bürger**

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 26.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht und vom 06.10.1997 bis 07.10.1997 durchgeführt.

Eichenzell, den 16.09.1998

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Eichenzell  
(Breithecker)  
Bürgermeister

**3. Auslegungsbeschuß**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 26.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht und vom 06.10.1997 bis einschl. 07.10.1997 durchgeführt.

Eichenzell, den 16.09.1998

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Eichenzell  
(Breithecker)  
Bürgermeister

**4. Satzungsbeschuß**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.12.1997 den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 16.09.1998

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Eichenzell  
(Breithecker)  
Bürgermeister

**5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, ist am 16.09.1998 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 9, OT Lütter, "Oberbergäcker".

Eichenzell, den 16.09.1998

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Eichenzell  
(Breithecker)  
Bürgermeister



**GEMEINDE  
EICHENZELL**

**Bebauungsplan Nr. 9  
OT Lütter  
„Oberbergäcker“**

BEARBEITET:  
im September 1997