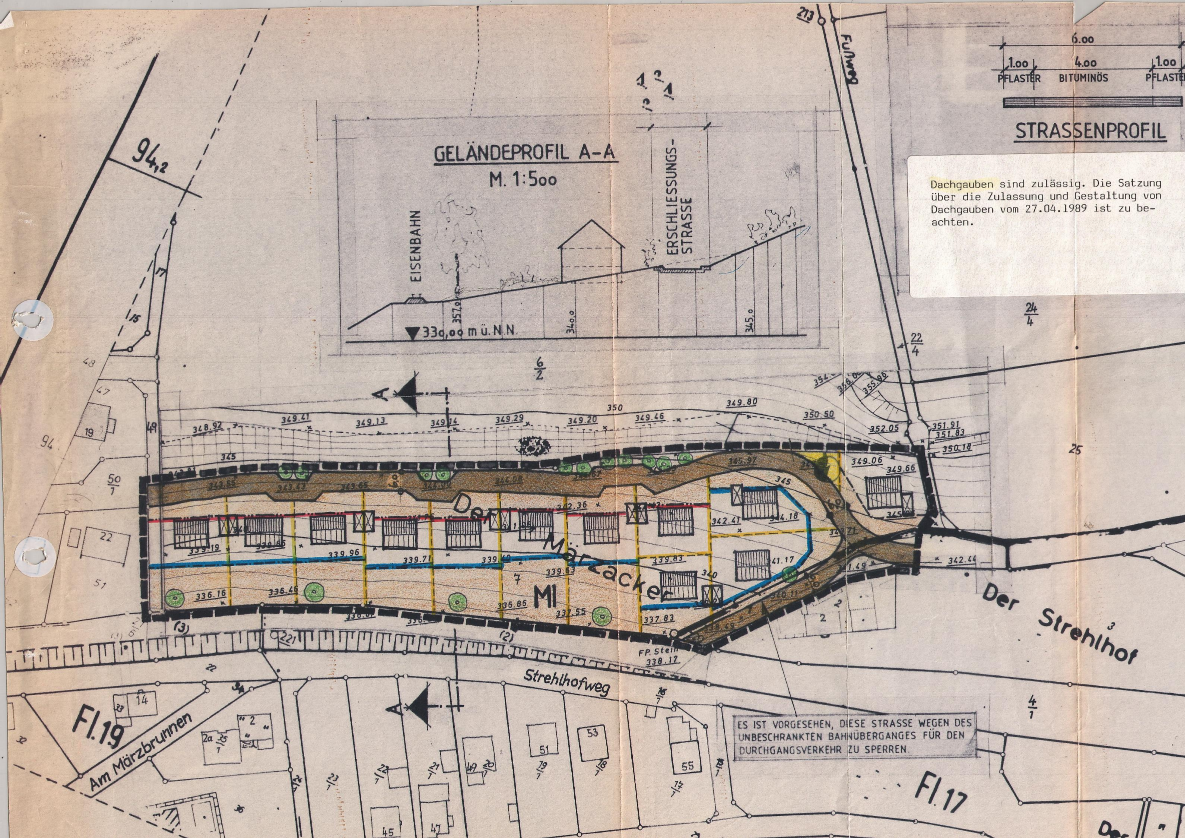
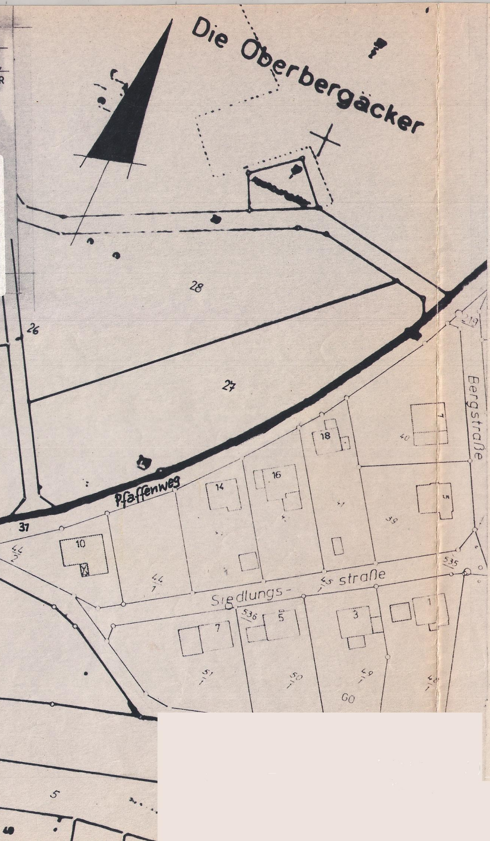


Dachgauben sind zulässig. Die Satzung über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben vom 27.04.1989 ist zu beachten.

ES IST VORGESEHEN, DIESE STRASSE WEGEN DES UNBESCHRANKTEN BAHNÜBERGANGES FÜR DEN DURCHGANGSVERKEHR ZU SPERREN.



GEMEINDE
EICHENZELL
KREIS FULDA
ORTSTEIL LÜTTER
BEBAUUNGSPLAN NR. 5

Flurlage: " Der Märzacker "
Gemarkung Lütter, Flur 2 und 3
Maßstab : 1 : 1000
Bearbeitet: Im Mai 1985 , geändert im Juni 1987

DIPL-ING. GÜNTHER SWOBODA
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT
AM BAUMGARTEN 11
64o2 GROSSENLÜDER
TEL. o6648 / 7o51

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 BGBl. I S.2256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S.949)
3. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 BGBl. I S.833
4. Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 BGBl. I S.1763
5. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S.102)
6. Hess. Garagenverordnung vom 18.5.1977 GVBl. I S.210
7. Hess. Bauordnung in der gültigen Fassung

A) FESTSETZUNGEN:

1) ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

MI Mischgebiet

3.) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2,3, BauGB, §§ 16 und 22 BauNVO):

Geschoßzahl (Z) (Höchstmaß): II$^{x)}$

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3$^{xx)}$

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6

Bauweise : offen, Einzel- oder Doppelhäuser

Mindestgröße der Baugrundstücke (in qm) : 600

x) Wenn im Rahmen der HBO (gültige Fassung) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Gebäudehöhen an keiner Stelle 6,25 m überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlich vorhandenen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

xx) Soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

4.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO):

— · — Baulinie

— · — Baugrenze

geplante Bebauung ▦ Mit der Darstellung der Gebäude wird nur die Firstrichtung festgesetzt. Die Stellung und Abmessung der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der HBO.

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

🟫 Straßenverkehrsflächen

6.) Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):

● Elektrizität (Trafostation)

7.) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB):

◎ An diesen Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Zulässig sind ausschließlich hochwachsende, heimische Laub- oder Nadelbaumarten.

8.) Flächen für Stellplätze oder Garagen (GaVo vom 18.5.1977):

Bei Bebauung der Grundstücke sind bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit 1,5 KFZ-Einstellplätze, jedoch mindestens 2 bei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für Garagen sind die Bestimmungen der Bau-NVO über Baulinien, Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen nicht verbindlich. Garagen müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mind. 5,00m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse abgesehen von besonderem wirtschaftlichen Aufwand nur einen geringen Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B.Geländeverhältnisse) zugelassen werden.

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

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabung oder Aufschüttung auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies zur Anpassung des umgebenden Geländes an die Straßenhöhe notwendig ist.

B)

1.

2.

3.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (s.Hess. DVO):

) Dachgestaltung:

Dachform: ▥ Sattel- oder Walmdach

Dachneigung: 25 - 40°

Drempelhöhe: bis 50cm zulässig, bei Walmdach kein Drempel zulässig

Dachgauben: nur zulässig bei eingeschossiger Bauweise. Die Länge der Gauben wird auf 1/2 der Firstlänge begrenzt mit der Maßgabe, daß die Gaubenhöhe über der Dachhaut 1/3 der Dachhöhe, gemessen von der Traufe bis First, nicht übersteigen darf, maximal jedoch 1,20m. Der seitliche Abstand von der Giebelwand bei Satteldächern, von der Grat/Kehllinie bei Walmdächern, muß mindestens 1,50 m betragen.

) Einfriedungen:

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Zulässige Höhe einschl. Sockel 1,00m, im Einmündungsbereich von Straßen 0,80m. Bei seitlicher und rückwärtiger Einfriedigung in grobem Maschendraht bis 1,50m zulässig. Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 30cm, straßenseitig nur bis 50cm über Wegoberkante errichtet werden. Ausnahmen gelten nur für Stützmauern, soweit das Anlegen einer Böschung unwirtschaftlichen Aufwand erfordert.
Der Verlauf der Einfriedigung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.

) Nebengebäude und Nebenanlagen:

Nebengebäude und Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bis zu 3,00m Außenwandhöhe zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

1.) —•———•— Vorhandene Flurstücksgrenzen

2.) - - - - - - - - Geplante Flurstücksgrenzen als nicht rechtsverbindlicher Vorschlag für günstige Parzellierung.

3.) $\frac{24}{1}$ Vorhandene Flurstücksbezeichnungen

4.) ▭▭ 8 Vorhandene Bebauung

5.) —····—····— Flurgrenze

6.) Belange des Fernmeldeamtes und des Überlandwerkes:

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Fernmeldekabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt und das Überlandwerk sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 1 Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.

7.) Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiter erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hessischen Wassergesetz.

D) AUFSTELLUNGS UND GENEHMIGUNGS-VERMERK:

1.) Bescheinigung des Katasteramtes:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Stand vom 21. 01. 1988

(Siegel)

Fulda, den 21.01.1988
- Katasteramt -
Der Landrat
des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Klaus)

2.) Aufstellungsbeschlußvermerk:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 30. August 1984

GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA

(Schadow)
Bürgermeister

3.) Vermerk über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Der Aufstellungsbeschluß wurde im offiziellen Mitteilungsorgan der Gemeinde Eichenzell am 9.8.1985 ortsüblich veröffentlicht.

4.) Offenlegungsvermerk:

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 10. 8. 87 bis 9. 9. 87 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde im offiziellen Mitteilungsorgan der Gemeinde Eichenzell am 31. 7. 87 ortsüblich bekanntgemacht.

(Schadow)
- Bürgermeister-

5.) Satzungsbeschlußvermerk:

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 15. 12. 87 beschlossen worden.

(Schadow)
- Bürgermeister -

6.) Genehmigungsvermerk:

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 10. Mai 1988, Az.: 34-61d 04-01 (07)

Der Regierungspräsident in Kassel
Im Auftrage:

7.) Vermerk über die amtliche Bekanntmachung nach der Genehmigung:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde am 17. 6. 88 ortsüblich im offiziellen Mitteilungsorgan der Gemeinde Eichenzell bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

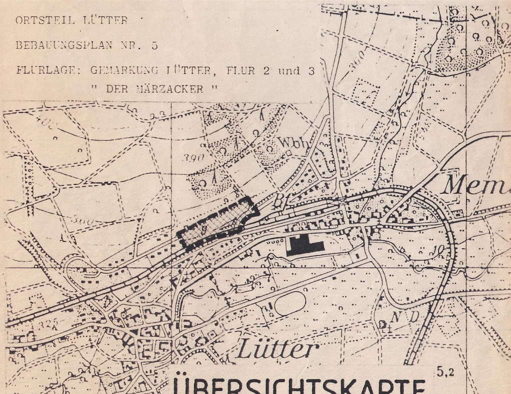
~~Bei~~ Genehmigung mit Auflagen:
Die Zustimmung und ~~Beschlußfassung~~ über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung ~~vom~~

i.A.
Amtmann
~~Bürgermeister~~

GEMEINDE EICHENZELL KREIS FULDA

ORTSTEIL LÜTTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

FLURLAGE: GEMARKUNG LÜTTER, FLUR 2 und 3
" DER MÄRZACKER "