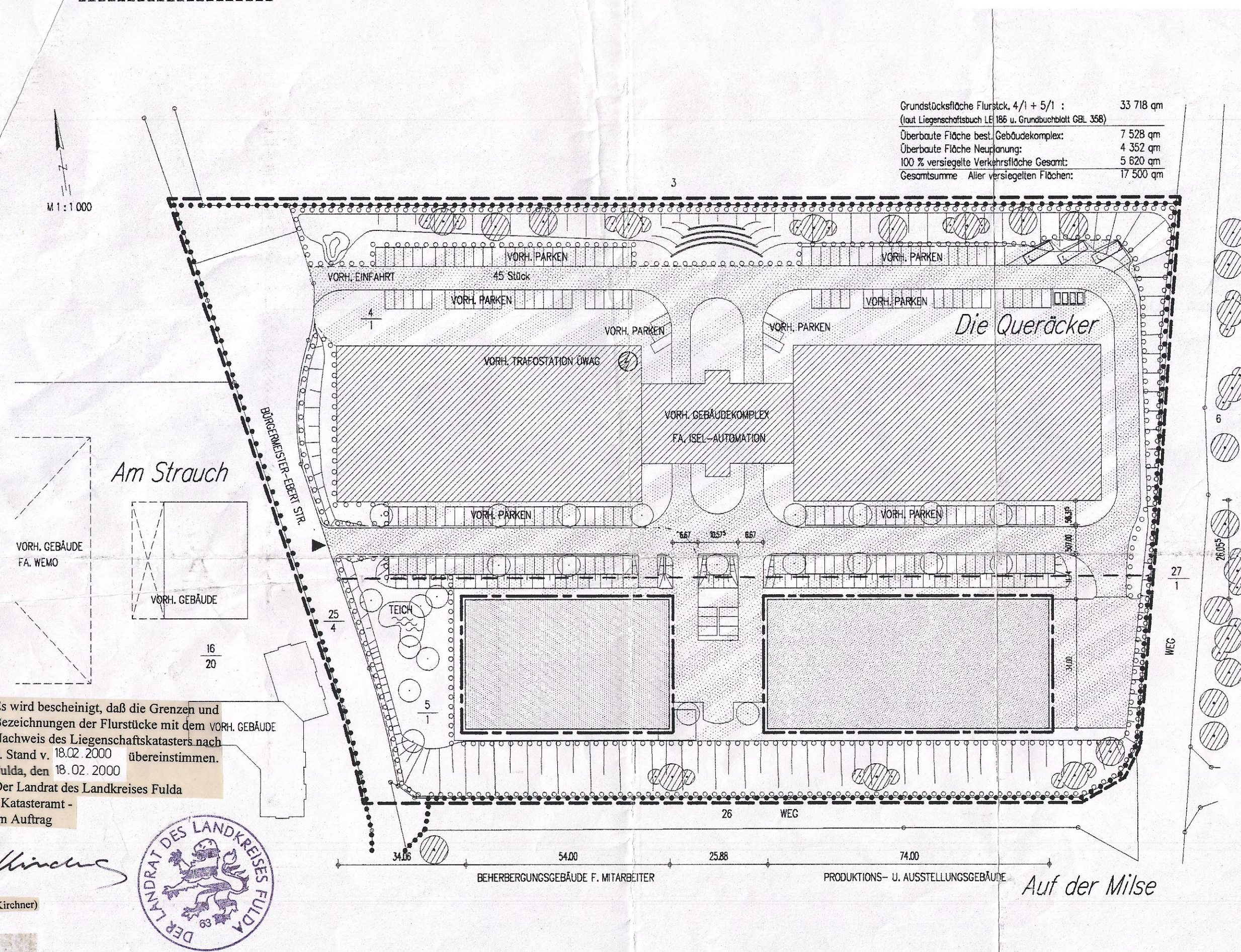


GEPLANTE BAUMASZNAHME



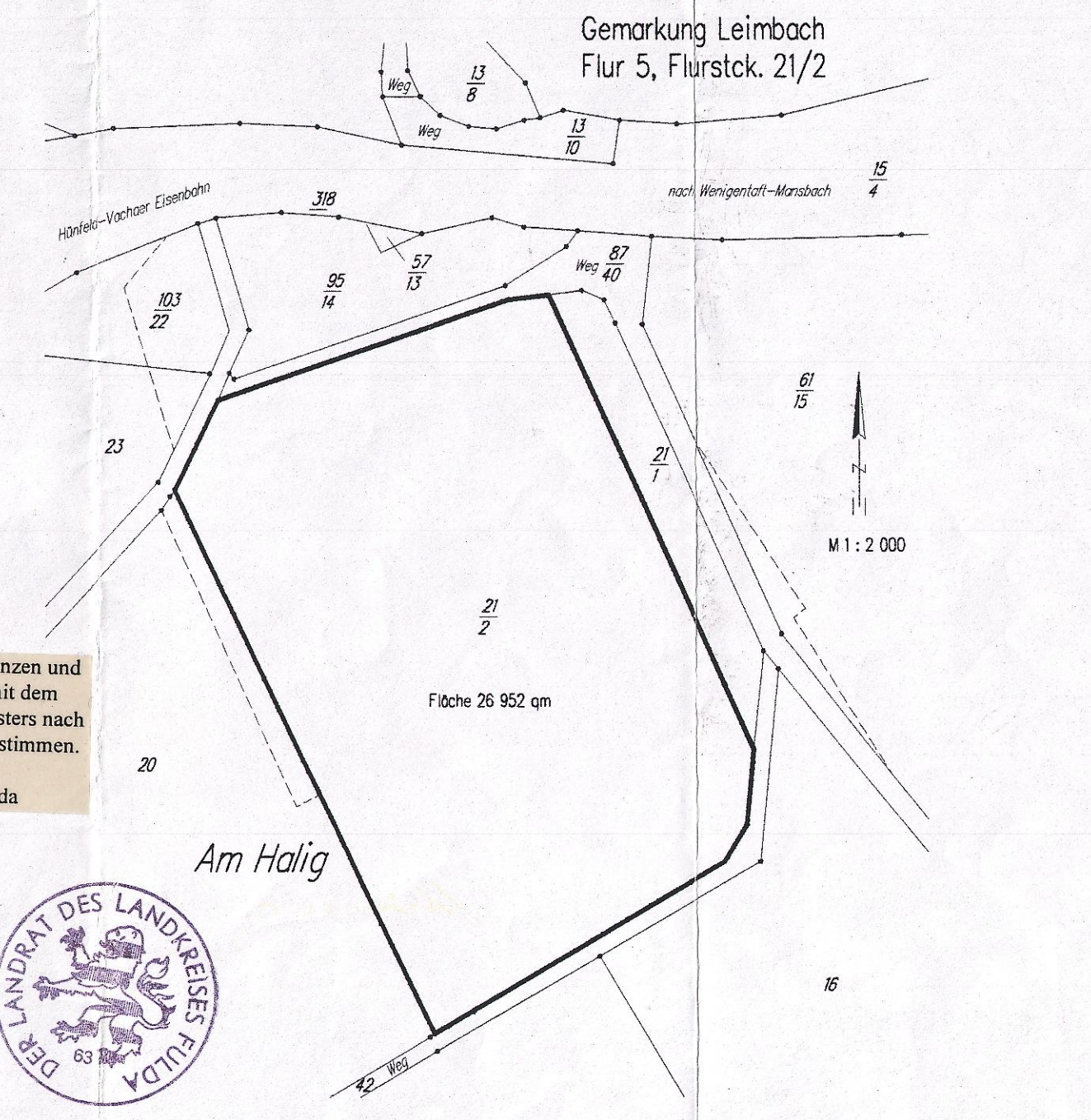
Grundstückfläche Flurstück 4/1 + 5/1 : 33 718 qm
 (Aus Liegenschaftskataster 1:100 u. Grundbesitz 08.308)
 Überbaute Fläche best. Gebäudekomplex: 7 528 qm
 Überbaute Fläche Neuanlage: 4 352 qm
 100 % versiegelte Verkehrsfläche Gesamt: 5 620 qm
 Gesamtsumme aller versiegelten Flächen: 17 500 qm

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 18.02.2000 übereinstimmen.
 Fulda, den 18.02.2000
 Der Landrat des Landkreises Fulda
 - Katasteramt -
 Im Auftrag

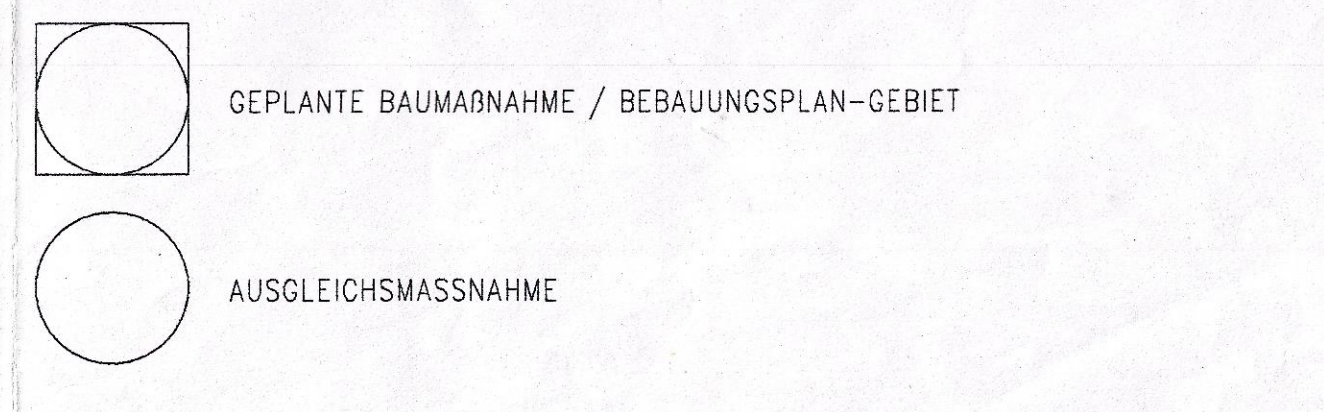
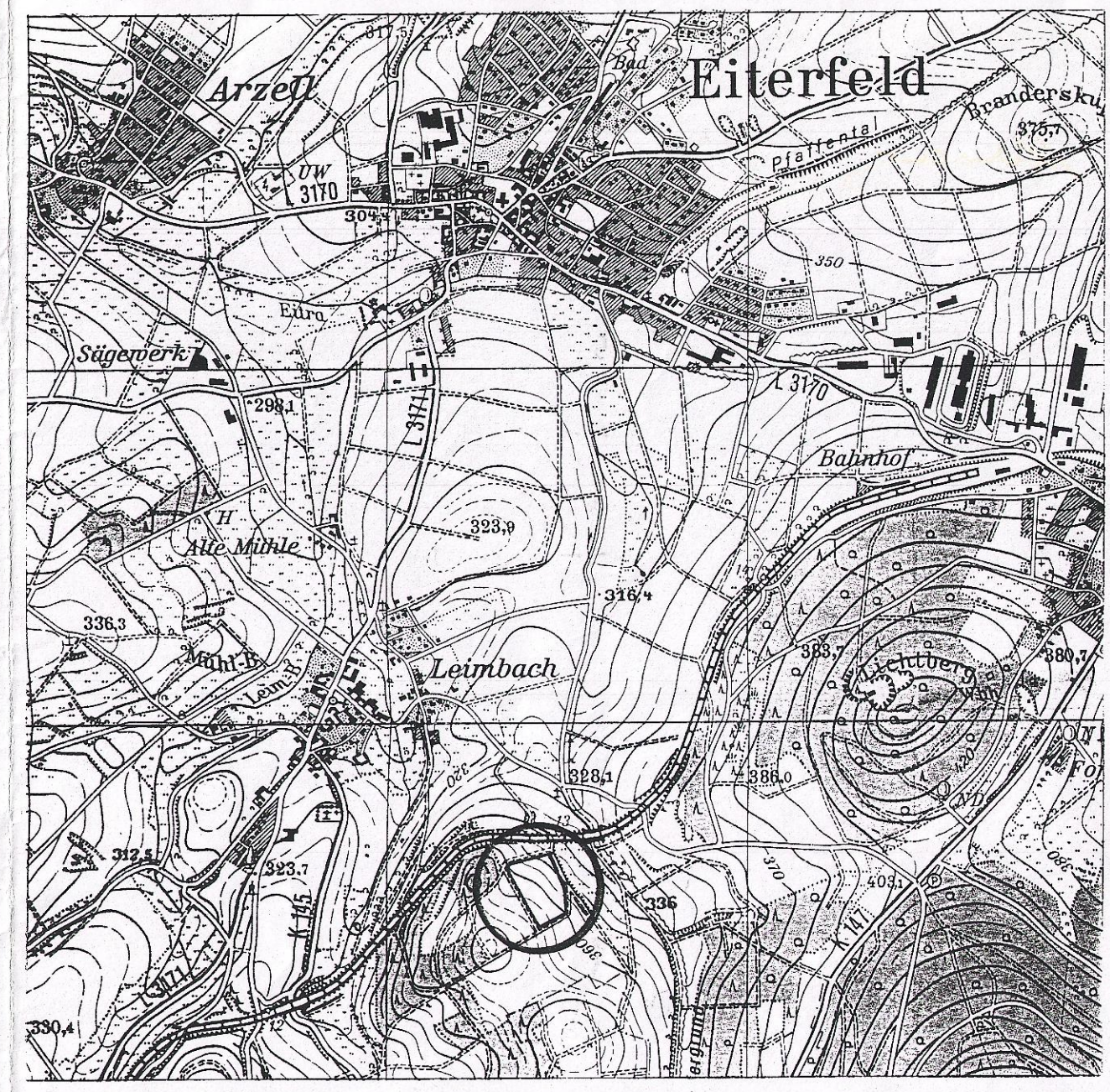
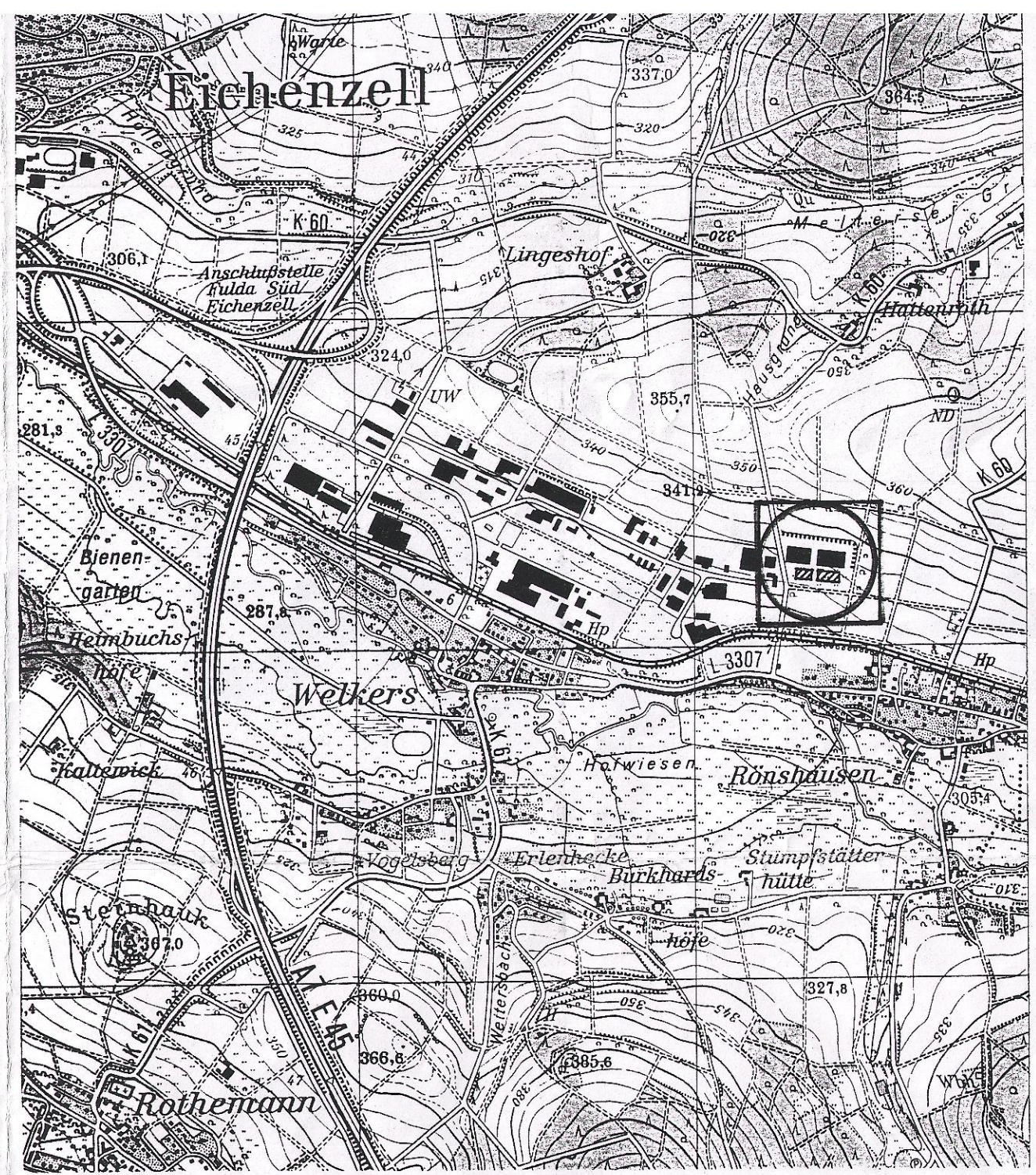


AUSGLEICHSMASZNAHME

Vertragliche Vereinbarung zwischen dem Kreisaußschuß des Landkreises Fulda -Untere Naturschutzbehörde-, Wörthstr. 15, 36037 Fulda und Herrn Hugo Isert, Im Leibolzgraben 16, 36132 Eiterfeld vom 22.05.2000.....



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 18.02.2000 übereinstimmen.
 Fulda, den 18.02.2000
 Der Landrat des Landkreises Fulda
 - Katasteramt -
 Im Auftrag



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, "Die Queräcker"

GEMEINDE EICHENZELL, KREIS FULDA
 ORTSTEIL RÖNSHAUSEN

Maßstab M = 1 : 1 000

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Georg Isert
 35124 Eichenzell, im Februar 1999

RECHTSGRUNDLAGE:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
4. Hess. Gemeindeordnung in der Fassung vom 19. Dezember 1994
5. Hess. Bauordnung vom 31. August 1976 in der Fassung vom 01. April 1994,
6. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Ortsteil Rönshausen "Auf der Liede / Am Strauch / Die Queräcker".

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE Gewerbegebiet immissionsarm
 Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind nur gewerbliche Anlagen zugelassen von denen keine störenden Lärm-, bodennahe Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.8 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)
- 0.6 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE, BAUWEISE

- (§ 9 (1) 1. und (2) BauGB)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksflächen. In diesem Bereich sind die erforderlichen innerbetrieblichen Verkehrsflächen und Stellflächen zulässig. Die Versiegelung hierfür ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- § 9 (1) 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- private und innerbetriebliche Verkehrsflächen
- Parken Stellplätze

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Feldgehölzen, u.a. Salweide, Hainbuche, Haselnuss, Eberesche, Feldahorn, Holunder, Schlehe, Weißdorn (2x v. 100-150 cm, Pflanzverbund 1,5m x 15m). Für die ausgewiesene Fläche ist mit dem Bauantrag ein entsprechender Freiflächengestaltungslanplan vorzulegen. 10% der Gehölze sollten bei Pflanzung eine Höhe von mind. 2m haben. Für den Bereich der nicht überbaubaren Fläche ist je 800 qm eine Baumgruppe von mind. drei hochgewachsenen Bäumen (z.B. Bevgorn, Traubeneiche, Winterlinde) anzupflanzen und zu unterhalten.

BINDUNG FÜR DAS ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 (1) 25 b BauGB

- zu erhaltende Einzelbäume
- zu erhaltende Strauchgruppen
- Böschungsfächen
 Alle Böschungsfächen liegen im Bereich, für den ein Pflanzgebot ausgesprochen ist.

TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 und § 118 (4) HBO
- Stellplätze Es ist für je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (3x v. 12-14cm Stammumfang) auf einer 10 qm großen unversiegelten Fläche anzulegen
- Böschungen Böschungsfächen sind in einem Verhältnis 1 : 4 bzw. bis 1:1,5 anzulegen.
- Werbung Werbungsträger müssen in die Außenwandflächen integriert werden. Werbeträger auf Dachflächen sind unzulässig. In den Anschlußflächen der öffentlichen Verkehrsflächen an die Verkehrsflächen werden auf den privaten Grünflächen Werbeträger zugelassen.

DACHFORMEN UND GESTALTUNG

- Satteldächer Dachneigung 10° Neigung
 Auf den Hauptgebäuden vorgelagerten Anbauten Pultdächer mit 10° Dachneigung
- Dacheindeckung Rotbraune Metall-Isoldacheindeckung auf den geplanten Gebäudekomplexen
- Außenwände Die Außenwände sind in Farbönen zu gestalten, die dem Landschaftsbild gerecht werden. Sie sind aus der Palette der Dunkelöne zu wählen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

- Traufhöhe TH¹⁾ max. 4.00 m
- Firsthöhe FH²⁾ max. 9.50 m

¹⁾Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
²⁾Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerks (First).

TEIL C - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich im weiteren Bereich einer planfestgestellten Eisenbahnstrecke, von der beim Betrieb und der Unterhaltung Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug usw.) ausgehen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen

können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

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

Einfriedungen:
 Einzäunungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe darf max. 2,00 m betragen. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Sie müssen 0,15m über dem Erdboden beginnen, sodä Kleintiere ungehindert unter der Einzäunung hindurch wechseln können.

AUFSTELLUNGS - UND GENEHMIGUNGSVERMERKE:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 25.02.1999..... beschlossen.
2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 17.09.1999.... ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde v. 27.09.1999-29.09.1999 durchgeführt.
4. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 04.10.1999. bis 05.11.1999. Das Ende der Bekanntmachung der Offenlegung war am.....
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 16.12.1999 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
 Eichenzell, den 10.05.2000.....



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Bretthacker
 Bürgermeister

6. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes
 Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.04.2000.... ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit. Mit dieser Bekanntmachung hat die Änderung des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.
 Eichenzell, den 10.05.2000.....



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Bretthacker
 Bürgermeister

7. Bescheinigung des Katasteramtes

s. zeichnerischer Teil

GEMEINDE EICHENZELL
 LANDKREIS FULDA

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, OT Rönshausen
 "DIE QUERÄCKER"
 GEWERBEGBEIT

ING.-BÜRO GEORG ISERT 36124 EICHENZELL