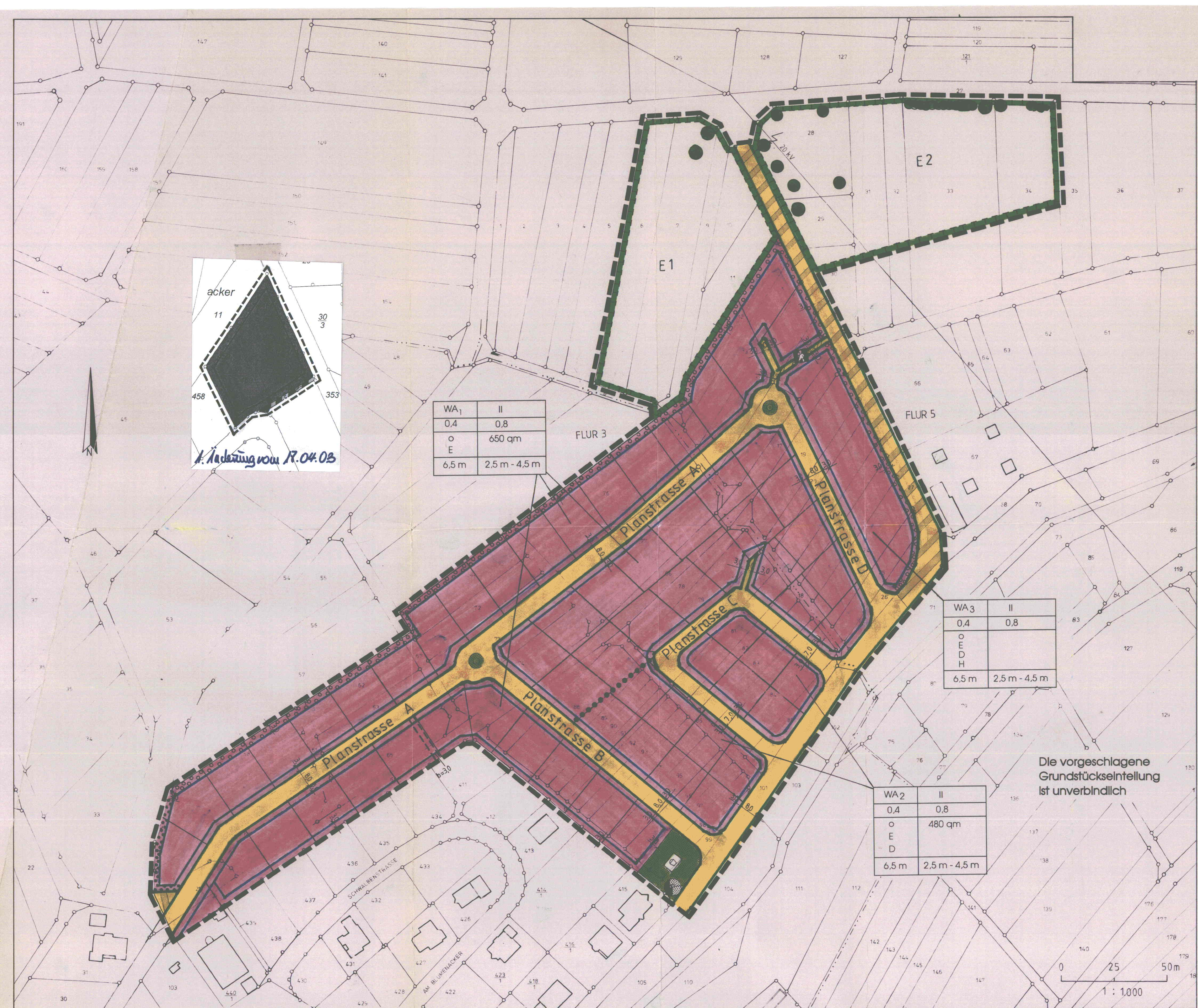




A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZO)	
A.1	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB) — — — — —
A.2	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4), § 16 (6) BauNVO) • • • • •
A.3	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 f. §§ 16-23 BauNVO)
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: II
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl): 0,4	Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl): 0,8
Bauweise:	Höchstmäße der Grundstücke:
o offen	WA 1: 650 qm
E Einzelhäuser	WA 2: 480 qm
D Doppelhäuser	
H Hausgruppen	
Traufhöhe: 6,50 m	Firsthöhe: 2,50 m bis 4,50 m
A.4	BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
A.5	VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Straßenverkehrsfächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Wirtschaftsweg
A.6	LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21, (6) BauGB) = = = = = Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der EAM
A.7	VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12, (6) BauGB) Zweckbestimmung: Elektrizität
A.8	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB) Öffentliche Grünflächen Spielplatz
A.9	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB, § 1a BauGB, § 9 (1a) BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	
Laubbäume: Anpflanzung	
Laubbäume: Erhaltung	
Sträucher und Hecken: Erhaltung	
A.10	KATASTERAMTLICHE HINWEISE — — — — — Flurgrenze — — — — — Flurstücksgrenze — — — — — Flurstücknummer

B. FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)	
B.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO) Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) - hier als WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichnet - nach §§ 1 und 4 BauNVO ausgewiesen. In dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich sind Anlagen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.
B.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO) Im Gebiet WA 1 mit maximalen Grundstücksgrößen von off. 650 qm sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Im Gebiet WA 2 mit einer maximalen Grundstücksgröße von per. 480 qm sind Einzel- und Doppel-G Häuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Im Gebiet WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe plus Firsthöhe) festgesetzt. Die Traufhöhe wird fälschlich gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Die Traufhöhe beträgt für zweigeschossige Bebauung max. 6,50 m. Die Firsthöhe ist die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand. Die Firsthöhe beträgt zwischen 2,50 m und 4,50 m.
B.3	BEFESTIGTE FLÄCHEN (§ 9 (1) 20 BauGB) Sämtliche Flächenversiegelungen dürfen nur als wassergebundene Decken, mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen oder in Natur- oder Betonsteinpflaster in wasserdurchlässiger Verlegete angelegt werden. Bituminöse Flächenversiegelungen sowie solche aus Beton sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die öffentlichen Verkehrsflächen.
B.4	FREIFLÄCHEN (§ 9 (1) 25 BauGB) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zumindest zu 80% als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mindestens 50% mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen oder als Obstbaumweise anzulegen. Als Richtwerte gelten für einen Baum 25 qm und für einen Strauch 2 qm.
B.4.1	GÄRTEN (§ 9 (1) 25a BauGB) Es ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum je Grundstück zu pflanzen. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) muß mindestens ein Laubbaum angepflanzt werden.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
D.1	DENKMALSCHUTZ Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
D.2	WASSERWIRTSCHAFT Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.
E. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).	"Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben". Erlaß vom 23.04. und 14.05.1997 (StAnz 97 S. 1803).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 mit allen späteren Änderungen.	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) mit allen späteren Änderungen.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529) mit allen späteren Änderungen.	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655).
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) mit allen späteren Änderungen.	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114) mit allen späteren Änderungen.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Erstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123) mit allen späteren Änderungen.
"Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51 (3) des Hessischen Wassergesetzes", Erlaß des MUB vom 02.05.1994 (StAnz. 1994 S. 466).	
F. VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbescheid. Der Aufstellungsbescheid ist durch die Gemeindevertretung am 20.05.1992 gemäß § 2 BauGB gefaßt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eschenburg erfolgt. Eschenburg, den 14. AUG. 2000  Bürgermeister	
Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eschenburg vom 06.09. bis zum 10.09.1999 durchgeführt worden. Eschenburg, den 14. AUG. 2000  Bürgermeister	
Entwurfs-/Offenlagebescheid. Die Gemeindevertretung hat am 30.06.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Eschenburg, den 14. AUG. 2000  Bürgermeister	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 09.09.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Eschenburg, den 14. AUG. 2000  Bürgermeister	
Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eschenburg vom 13.09. bis 14.10.1999 öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung beschränkt. Eschenburg, den 14. AUG. 2000  Bürgermeister	
Überleitungsbescheid Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2000 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren nach § 233 (1) Satz 2 BauGB i.d.F.v. 27.09.1997 fortzuführen. Eschenburg, den 14. AUG. 2000  Bürgermeister	
Satzungsbescheid Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 5 HGO durch Beschluß der Gemeindevertretung am 20.05.2000 als Satzung beschlossen. Eschenburg, den 14. AUG. 2000  Bürgermeister	
Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit Der Satzungsbescheid des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (2) BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eschenburg ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in Verwaltungsgebäude der Gemeinde Eschenburg bereitzustellen und über seinen Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Eschenburg, den 28. AUG. 2000  Bürgermeister	
C.2 EINFRIEDUNGEN (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB) Als Einfriedungen sind zugelassen: 1. Hecken (vgl. Pflanzliste, ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig, sofern 15 cm über dem Boden freigehalten werden); 2. Holz- oder Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste); 3. Holzzäune mit senkrechter Lattung. Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen ab Straßenbrennkante zulässig. Die übrigen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Hecken.	
C.3 VERWERTUNG VON BODENAUSHUB (§ 87 (2) Nr. 4 HBO) Der auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Bodenaushub sollte im Sinne des § 87 (2) Nr. 4 HBO auf den Grundstücken untergebracht werden.	

Verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Eschenburg Ortsteil Eibelshausen Bebauungsplan "Dombachseite 2"	
Übersicht M:1:10.000	
Bebauungsplan nach § 8 BauGB	
Satzungsbescheid nach § 10 BauGB	
Juni 2000	