



Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rothemann

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf (Dezember 2019)

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit den zeichnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ im Ortsteil Rothemann. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 4 Nr. 1 und 2 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet (WA) vorwiegend dem Wohnen.

- (1) Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
- (3) Nach §1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen die Ausnahmsweise zugelassen sind ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 II Nr.1 und § 19 BauNVO)

- (1) Die Grundflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Grundsätzlich gilt das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr.2 und § 20 BauNVO)

- (1) Im Gebiet WA1 ist die Geschosszahl auf ein bis zwei Geschosse begrenzt. In den Gebieten WA2 und WA3 ist eine Geschosszahl von zwei Geschossen zulässig bzw. festgesetzt. Dachgeschosse, Gauben sowie Staffelgeschosse sind zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.
- (2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO im WA1 auf 0,8 festgesetzt. Im WA2 und WA3 wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt.
- (3) Ein Kellergeschoss ist unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig jedoch nicht als Vollgeschoss.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

WA-Gebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	FH Gebäude als Höchstmaß	TH Gebäude als Höchstmaß
WA 1	I - II	9,0 m	7,0 m
WA 2	II	11,0 m	8,90 m
WA 3	II	12,0 m	8,0 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnitthöhe der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes.

Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante gemessen bzw. bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes.

- (2) Im Gebiet WA1 und WA2 sind sowohl Flachdächer (FD) als auch Satteldächer (SD) zulässig. Im WA1 ist laut Planzeichnung eine Beschränkung der maximalen Dachneigung bei Satteldächern (SD) von 35° einzuhalten. Im WA3 wird laut Planzeichnung als Dachform ein Satteldach (SD) mit einer Neigung von 35° bis maximal 45° festgesetzt. Dabei dürfen die festgesetzten max. Firsthöhen nicht überschritten werden.

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

3.1 Bauweise

- (1) In den ausgewiesenen Bereichen WA1 – WA3 (Allgemeine Wohngebiete) wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in dem Bereich WA1 Einzelhäuser sowie Doppelhäuser zulässig. Die Bereiche WA2 und WA3 sehen nur die Zulässigkeit von Einzelhäusern vor.
- (3) Die Planzeichnung sieht in dem Bereich WA2 eine höchstzulässige Zahl an 10 Wohneinheiten vor. Im WA3 ist die Zahl an Wohneinheiten auf maximal 4 beschränkt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich durch die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie z.B. Balkone wird gem. § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen

4. Stellplätze, Garagen/Carports, Einfahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche aufweisen.
- (3) Auf der Planzeichnung sind die jeweiligen Einfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

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

- (1) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind wie in der Planzeichnung festgesetzt als Privatwege (Anliegerstraße) und Fußgängerbereich anzulegen sowie mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belegen.
- (2) Alle weiteren Verkehrsflächen sind Entsprechend der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten - Benutzung zugunsten der Allgemeinheit) festgesetzt.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 21 BauGB)

- (1) Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind im Planteil durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet
- (2) Bei der Pflanzung von Bäumen und anderen Pflanzen, sind auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen die Abstandsflächen einzuhalten.
- (3) Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung können gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB auf den eingezeichneten Flächen WA (Allgemeine Wohngebiete) eingerichtet werden.

7. 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)

7.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten
- (2) Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 7.2.
- (3) Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 7.2.
- (4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig
- (5) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

7.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

- (1) Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Liste vorzunehmen.

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H. 3 x v., m.B.14-15 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bäume 2. Ordnung:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sträucher		Kletterpflanzen	
Gew. Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Clematis, Waldrebe	<i>Clematis montana</i> / <i>Clematis-Hybriden</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> / <i>laevigata</i>	Kletterknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:			
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja davidii</i>	Blut-Johannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>	Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Deutzia	<i>Deutzia hybrida</i>	Sommerspiere	<i>Spirea bumalda</i>
Zaubernuss	<i>Hamamelis mollis</i>	Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	Weigelia	<i>Weigela florida</i>
Hortensie	<i>Hydrangea macrophylla</i>		
Kräuter:			
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	weißer Mauerpfeffer	<i>Sed. album</i>
Kornblume	<i>Centaurea cyanus</i>	Fetthenne	<i>Sed. floriferum</i>
Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>	Mongolen-Sedum	<i>Sed. hybridum</i>
Fingerkraut	<i>Potentilla verna</i>	Tripmadam	<i>Sed. reflexum</i>
Wilder Majoran	<i>Origanum vulgare</i>	milder Mauerpfeffer	<i>Sed. sexangulare</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>	Teppich-Sedum	<i>Sed. spurium</i>

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

1. Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- (1) Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Ebenso sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.
- (2) Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.
- (3) Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- (4) Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern unter Einhaltung der angegebenen max. Firsthöhen zulässig.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- (1) Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3. PKW - Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- (1) PKW - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- (2) Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt:
 - bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) mit bis zu 2 Wohneinheit: 2 Stellplätze je Wohneinheit
 - bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) mit mehr als 2 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweiligen gültigen Fassung.

C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Dachflächenentwässerung

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Stadt eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchführen zu lassen. Der Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches sind vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) bekannt. Aus diesem Grund sind geplante Erdbewegungen im Gebiet der Bodendenkmalpflege

spätestens 14 Tage vor Beginn mitzuteilen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen durchgeführt werden können. Die Baubeobachtungen sind kostenlos. Mit Verzögerungen der Bauarbeiten ist nicht zu rechnen.

3. Sicherstellung der Rettungswege

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.

Gebäude, deren zweier Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.

4. Hinweise zum Bodenschutz

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege- bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

5. Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. i. S. 3434)
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. 08.2018 (GVBl. S. 366)