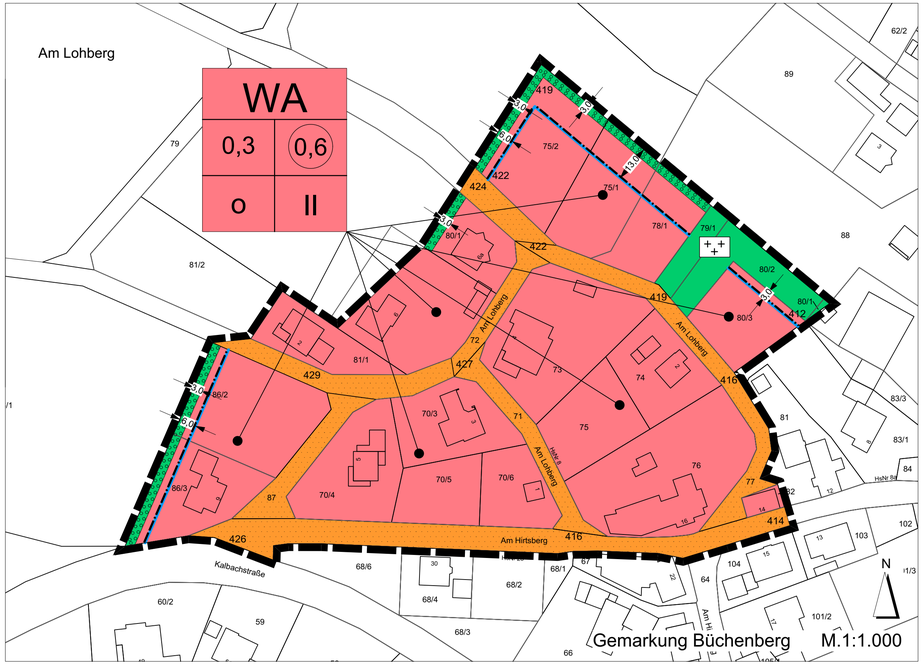


GEMEINDE EICHENZELL
OT Büchenberg
Bebauungsplan Nr. 12 "Am Lohberg"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessi. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

6/8	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
425	Höhe über NN ca. in Meter
5	Gebäude - Bestand
5,0	Abstand in Meter

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser- rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55, Abs. 2 Satz 1 WHG). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Brauchwassernutzung: Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der OsthessenNetz GmbH Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzei- gen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Energiegewinnung: Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Energieeinsparung: Die Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und -ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Verglasung nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermei- dung von gegenseitiger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Beleuchtung: Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA — 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gärtenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

0,3 — 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

0,6 — 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

II — 2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

o — 3.1 Nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen:	Traufhöhe	Gesamthöhe
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	6,0 m	10,0 m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	6,0 m	10,0 m
Pultdächer	6,0 m	7,0 m
Flachdächer, flach geneigte Dächer	6,0 m	6,0 m
bei Ausbildung von Staffelgeschossen	6,0 m	8,0 m

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Schnitthöhe des natürlichen (Ur-)Geländes mit der umlaufenden Außenwand. Traufhöhe ist die Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (bei Flachdächern: Dachhaut bzw. Attika des obersten Vollgeschosses, s. auch II.1.1). Gesamthöhe ist die Höhe des Dachfirsts bzw. des obersten Gebäudeabschlusses inkl. Dachaufbauten.

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

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
Siehe auch II. 3.3 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken.

7. Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Friedhof

8. Pflanzbindungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Gehölzpflanzungen sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen.

8.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen::

Hochstämme 14-16 cm StU:	**Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch:**
Winterlinde (Tilia cordata)	Haselnuss (Corylus avellana)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hundsrose (Rosa canina)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Esche (Fraxinus excelsior)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Stieleiche (Quercus robur)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
Feldahorn (Acer campestre)	Obstbäume als Hochstämme:
Eberesche (Sorbus aucuparia)	vorherrschend Apfel, dazu Birnen,
Vogelkirsche (Prunus avium)	Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen. Bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen.

8.3 Für die Privatgrundstücke gelten folgende Mindestanforderungen:
- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 8.2
- 10 heimische Sträucher nach 8.2
- 1 freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke entlang einer Grundstücksgrenze auf min. 20m Länge nach 8.2

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

9. Flächen / Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20.+25. BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG)

Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft werden insgesamt 28.800 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Eichenzell aus der Maßnahme „Dauerhafte Nutzungsaufgabe einer Gemeindewaldfläche" (Gemarkung Rothemann, Flur 22, Flurstück 3 teilweise) zugeordnet. Die Ökokontomaßnahme hat die flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften zum Ziel.

II. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
im gesamten Geltungsbereich:

1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:

Flachdächer, flach geneigte Dächer	0° - 5°
Sattel- / Krüppelwalmdächer	25° - 45°
Walm- / Zeltdächer	20° - 30°
Pultdächer	10° - 20°
Mansarddächer	75° - 80° im Dachgeschoss
	15° - 30° oberste Neigung

Außenwände von Staffelgeschossen müssen mindestens an drei Hausseiten um 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückweichen.

1.2 Dachgestaltung
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenomen sind flach geeigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden.
Bzgl. Dachaufbauten gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

1.3 Beleuchtung
Außen-Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenanstrahlung sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.
Bei Nebenanlagen und Garagen/Carports sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

3. **Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

3.1 Befestigungen
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind mit offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

3.2 Einfriedungen
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzäune (z.B. Sichtschutzzäune).

3.3 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Rahmen der Angleichung des Geländes nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern an der Grenze zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Dabei ist auf die Verträglichkeit mit den Nachbargrundstücken sowie auf die gestalterischen Notwendigkeiten des Baugebiets als Gesamtheit zu achten. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Siehe auch I. 6.: Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 im OT Büchenberg "Am Lohberg".

2. Frühzeitige Beteiligung
Der Vorentwurf wurde der Öffentlichkeit und den Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 29.01.2021 zugänglich gemacht.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 14.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 14.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 15.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 12 "Am Lohberg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den 16.07.2021 — Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Siegel)

gez. Rothmund
- Rothmund -
Bürgermeister

6. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am 04.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Lohberg" in Kraft.

Eichenzell, den 05.08.2021 — Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Siegel)

gez. Rothmund
- Rothmund -
Bürgermeister



GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Büchenberg

Bebauungsplan Nr. 12 "Am Lohberg"

Satzung 15.07.2021

Wienröder Stadt Land Regional www.wienroeder.de