



## **Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rothemann**

### **Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“**

#### **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Entwurf (August 2021)**

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit den zeichnerischen Festsetzungen im 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
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (3) Nach §1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen die Ausnahmsweise zugelassen sind ausgeschlossen:
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - 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) In den Gebieten WA 1 und WA 2 ist die Geschosszahl auf ein bis zwei Geschosse begrenzt. 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 und WA2 auf 0,8 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	I - II	9,0 m	7,0 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) In den Allgemeinen Wohngebieten 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. 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 und WA2 (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 den Bereichen WA1 und WA 2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### **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) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf den jeweiligen Grundstücken die Sammlung von Regenwasser in Zisternen mit 25 l/m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche einzuhalten.

**7. Zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen Maßnahmen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN4109)**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sind zum Schutz vor Außenlärm folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- (1) Die Vorgaben bzw. schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für die jeweiligen Häuser der Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind dem Schallschutznachweis (Anlage 2 zum B-Plan: BSB – Büro für Statik und Bauwesen, Stand Juli 2020) zu entnehmen und einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

**8. 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)**

**8.1 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 m<sup>2</sup> mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 8.2.
- (3) Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität siehe Punkt 8.2.
- (4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig.
- (5) Kies-, Stein- und Glasschüttungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen sind unzulässig.
- (6) 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.

**8.2 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:**

Bergahorn                   Acer pseudoplatanus  
 Spitzahorn                 Acer platanoides

**Bäume 2. Ordnung:**

Feldahorn                   Acer campestre  
 Hainbuche                   Carpinus betulus

Rotbuche	Fagus sylvatica	Wildapfel	Malus sylvestris
Esche	Fraxinus excelsior	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Traubeneiche	Quercus petraea	Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur	Salweide	Salix caprea

**Sträucher /  
Heckenpflanzen**

Gew. Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

**Kletterpflanzen**

Trompetenblume	Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	Clematis-Hybriden
Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Kletterknöterich	Polygonum aubertii
Echter Wein	Vitis vinifera

**Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:**

Kornelkirsche	Cornus mas	Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Sommerflieder	Buddleja davidii	Flieder	Syringa vulgaris
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Sommerspiere	Spirea bumalda
Deutzie	Deutzia hybrida	Blauregen	Wisteria sinensis
Hortensie	Hydrangea macrophylla	Weigelia	Weigelia florida
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius		

**8.3 Externe Flächen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturraums (gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**

- (1) Zum Ausgleich aller durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Umsetzung der nachfolgenden festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ und ist im Umweltbericht detailliert beschrieben. Ihre Umsetzung hat entsprechend der Vorgaben des Umweltberichtes zu erfolgen und wird im Rahmen des mit der Gemeinde Eichenzell und dem Eigentümer dieser Fläche geschlossenen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Maßnahme E1 „Bornwiese“ - Fortführung der Extensivierung, Erhalt und Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen und Lebensräume**

Gemarkung Magdlos, Flur 9, Flurstück 31/0

Flächengröße: 66.305 m<sup>2</sup>

Pflege, Erhalt und Entwicklung wertvoller Biotopbestände und Lebensräume durch Extensivierung der Grünlandbestände sowie Extensivierung der Waldnutzung

## **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) Carports 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) 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 im WA1 und WA2 mit bis zu 2 Wohneinheit: 2 Stellplätze je Wohneinheit.

## **C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1 Dachflächenentwässerung**

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

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.

### **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. Weiterhin ist zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Vorhaben die Einhaltung nach DIN 19639 sicherzustellen.

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 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.

Gehölze ab einem Stammdurchmesser über 60 cm dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.

Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen.

#### **6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

#### **7. Hinweise zur Leitung**

Das geplante Baugebiet soll nach entsprechenden Kabelverlegungen aus der vorhandenen Trafostation „Rothemann/Kerzeller Str. 20“ mit elektrischer Energie versorgt werden.

Sollten Ausgleichsflächen von einer 20-kV-Freileitung tangiert bzw. gekreuzt werden, muss hier, um eine möglichst störungs- und weitestgehend unterbrechungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten, auch weiterhin ein ungehinderter Zugang möglich sein.

Eventuell geplante Baumanpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungsachse, eingehalten wird.

### **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)