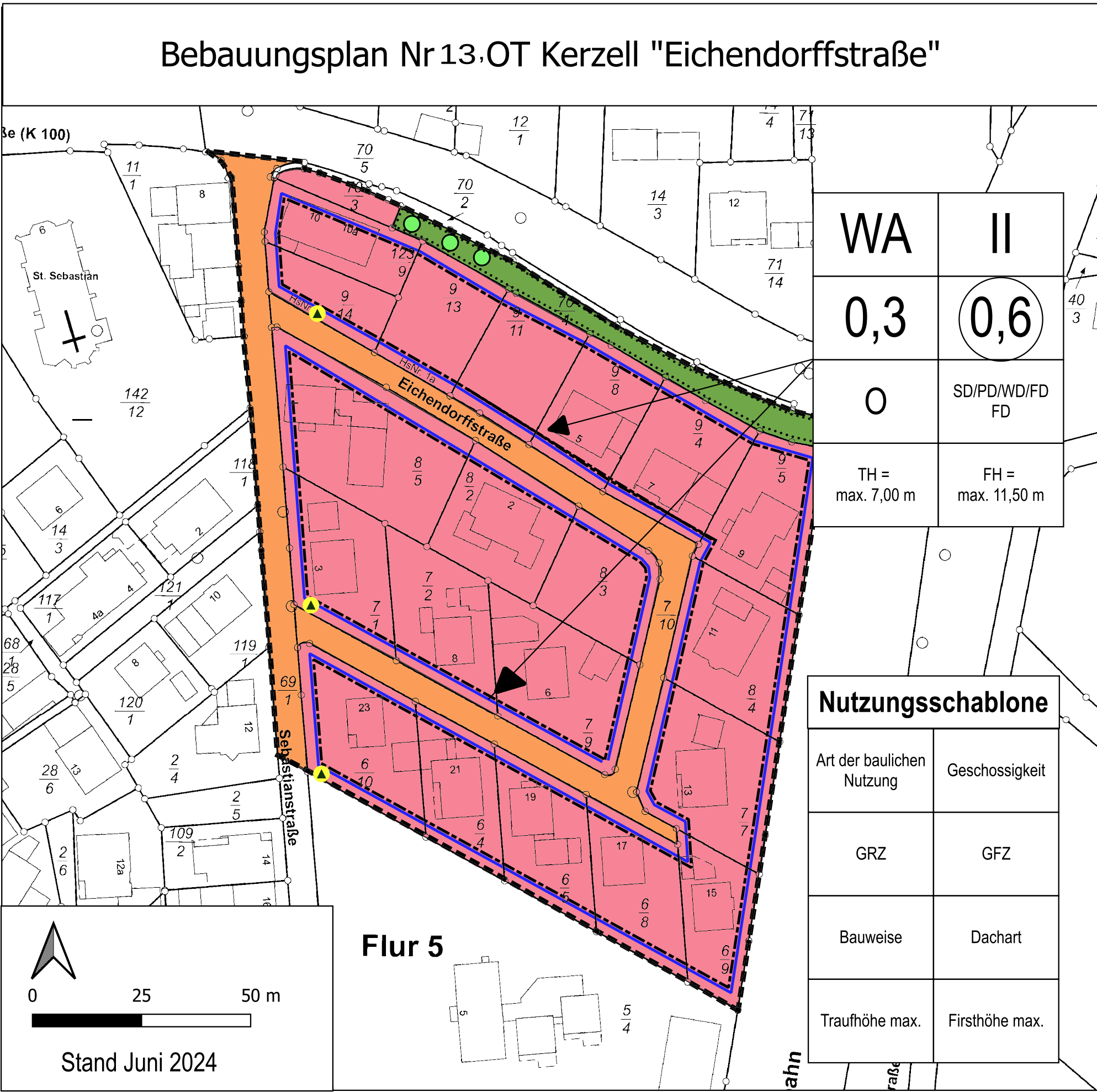




A: Rechtsgrundlagen
BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanZV - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HBO - Hessische Bauordnung
(in der Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gebäudebestand

Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze

B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,3 1.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

0,6 1.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II 1.3 Vollgeschosse, maximale Anzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/BauNVO)

O 2.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

3.1 Baugrenzen (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Flächen zu errichten.

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als offene Holzkonstruktionen zulässig.

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

4.1 Maximal zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt:
WA = Traufhöhe/ TH = max. 7,00 m
Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

4.2 Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt:
WA = Firsthöhe / FH = max. 11,50 m
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.
Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen müssen bereits Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein.

Höhe baulicher Anlagen:
Satteldach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Walmdach, Mansarddach
TH = 7.00 m
FH = 11.50 m
Pultdach: FH = 8.50 m, bei Ausbildung von Staffelgeschossen 11.50 m
Flachdach: FH = 7.00 m, bei Ausbildung von Staffelgeschossen 11.50 m
Staffelgeschosse müssen an allen Punkten der Außenmauer mind. 2.00 m zurückversetzt errichtet werden.
Die Ausbildung eines Vollgeschosses im Staffelgeschoss ist nicht zulässig

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

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1, 25 A+B BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe A+B und Abs. 6 BauGB)

7.2 Erhalt von Einzelbäumen

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden.

Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana'), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra)

Sträucher und Heister: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Wildrosen (Rosa spec.), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa)
Hochstämmige Obstbäume - altbewährte Sorten
Apfelsorten: Bismarckapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel - sowie Birne, Pflaume, Hauszwetsche, Speierling
Kletterpflanzen : Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Jelängerjelierbe (Lonicera caprifolium), Knöterich (Polygonum aubertii), Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

8.2 Kompensationsmaßnahmen
Auf privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 100 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

Die dem Bebauungsplan zugeordneten Kompensationsverpflichtungen bleiben weiterhin bestehen.

B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Satteldach/Krüppelwalmdach: DN 25 Grad- 45 Grad
Pultdach: DN 10 Grad - 20 Grad
Flachdach: DN 0 Grad - 5 Grad
Walm/Zeltdächer: DN 20 Grad - 30 Grad
Mansarddächer: DN 75 Grad - 80 Grad im Dachgeschoss
DN 15 Grad - 30 Grad oberste Neigung

1.3 Dacheindeckungen

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad ausgenommen. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen. Bei Verwendung von Dachfolien ist zulässig.
Die Begrünung von Dächern ist zulässig und erwünscht. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt unberührt.

2. Werbeanlagen

Es gilt die jeweils aktuelle Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Gestaltung von Werbeanlagen und Werbeflächen an Gebäuden.

3. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

4. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind aus Putz, Beton, Stein und Holzschalung zulässig. Ebenso zulässig sind Glasausbauten und größere Glasflächen. Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig.

5. Denkmalschutz

Archäologischer Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies nach § 21 hdschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. archäologische Denkmalpflege) der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

6. Gemeindliche Satzungen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Version.

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Version.

7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckpflanzungen zu integrieren. Die maximale Höhe der Umzäunung beträgt 1,20 m.

Böschungen:

Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straße und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgraben oder Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Flächenbefestigungen:

Bei der Befestigung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich und genehmigungsfähig sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

8. Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

9. Nutzung des Niederschlagswassers

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Entsprechende Anlagen sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Osthessen Netz GmbH und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

10. Nutzung der solaren

Strahlungsenergie/Energieeinsparung

Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden. Die Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und -ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Südverglasung, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Ernern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

11. Sternenpark

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

C. Aufstellungs- und Beschlussvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am bekannt gemacht und vom bis durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am bekannt gemacht und vom bis durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom bis einschli..... auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.

Eichenzell, den

(Siegel)
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den

(Siegel)
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell, den

(Siegel)
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)