GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 34 "Wartturm"



RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

in der zur öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG

29/9 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

2,5 — Bemaßung, Abstand in Meter

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch - BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO I — Sondergebiet I - Wartturm
Im SO I ist die Nutzung des denkmalgeschützten Wartturms als öffentlich zugängliche Aussichtsplattform und damit verbundene notwendige technischen und sonstigen Einrichtungen zulässig. Weitere Nutzungen sind ausgeschlossen.

SO II — Sondergebiet II - Naherholung / Tourismus
Im SO II ist ein gastronomischer Betrieb mit Sitzgelegenheiten, Biergarten, Küche, Lager, Sanitäranlagen, Grillhütten, Unterständen, Feuerstellen u.ä. zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrräder (E-Bikes). Weitere Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die dem gastronomischen Betrieb dienen, sind zulässig. Alle weiteren Nutzungen sind ausgeschlossen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

D — Regelung für den Denkmalschutz, Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal): Eichenzeller Wartturm (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Sondergebiet I - Wartturm
Für das Sondergebiet I werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Es gilt der Bestandsschutz für den denkmalschutzrechtlich geicherten Wartturm.

Sondergebiet II - Naherholung / Tourismus

0,2 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 6,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 ind 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt 6,0 Meter.
First- bzw. Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen einem festgelegten Punkt am Boden und dem höchsten Punkt des Dachfirsts (Satteldach, Pultdach) bzw. dem höchsten Punkt des Daches (Flachdach).
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der mittlere Schnittpunkt des natürlichen Geländes an der talseitigen Außenwand.
Der obere Bezugspunkt umfasst den höchsten Punkt des Genäudes. Notwendige Dachaufbauten sind davon ausgenommen.

Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen sind bereits im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Flächen zu errichten. Dies schließt auch Nebenanlagen jeder Art ein. Spielgeräte dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

Öffentliche Verkehrsflächen

P — Öffentliche Parkfläche

Einfahrtbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

PZ — Zweckbestimmung: Private Zufahrt

Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Wasserleitung

Stromleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

Freizeit und Erholung

WS P3 — Wohnmobil-Stellplatz mit maximal 3 Stellplätzen (Befestigung mit versickerungsfähigen Belägen)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen / Baumgruppen / sonstigen Gehölzen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gehölze sind in erster Linie als Randbegrünung ausgebildet. Diese sind zu erhalten,zu pflegen. Bei Abgang sind unmittelbar Ersatzpflanzungen vorzunehmen..

Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Je Bauvorhaben ist pro angefangene 50 qm versiegelte Fläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 20 cm, ein hochstämmiger Obstbaum oder 8 Sträucher / Heister, z.B. als Hecke zu pflanzen. Es sind heimische Arten zu verwenden. Die Einhaltung der Festsetzung ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahmedurchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

Für die vorzunehmenden Anpflanzungen sind Gehölze der folgenden Vorschlagsliste zu verwenden. Die Liste kann durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Gehölzliste

Bäume:
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus silvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Linde (Tilia spec.), 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, z.B. Bismarckapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambbour, Boskoop, Freiher von Berlepsch, Gemeinrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel
außerdem Birne, Pflaume, Hauszwetschge, Speierling

Kletterpflanzen:
Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu /Hedera helix), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Knöterich (Polygonum aubertii) Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'), Wilder Wein Parthenocissus quinauefolia)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Dachformen und Dachneigungen
Zulässig sind folgende Dachformen mit jeweils zulässiger Dachneigung (DN)

- Satteldach DN 15 Grad bis 45 Grad
- Pultdach DN 8 Grad bis 25 Grad
- Flachdach DN 0 Grad bis 10 Grad

Dacheindeckungen
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.
Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad.
Die Dacheindeckung von flach geneigten Dächern (unter 15 Grad Neigung) darf auch in Blech ausgeführt werden. Die Verwendung von Dachfolien ist zulässig.
Die Begrünung von Dächern ist zulässig und wünschenswert.
Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

Solarenergieanlagen
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

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. Die farbliche Fassadengestaltung ist zurückhaltend zu gestalten und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Diese Regelung betrifft nur die Fassaden im Umfeld des Denkmals.

Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs 1 Nr.3 HBO)
Einfriedungen
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene Einfriedungen oder heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über natürlicher Geländeoberkante zulässig.
Alle Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

Trinkwasserschutzgebiet
Der südlich des als Parkplatz festgesetzte Bereich des Plangebietes gehört der Zone III des im Festsetzungs- verfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes Tiefbrunnen Melterser Grund und Tiefbrunnen Höllengrund. Eine Verordnung zum Wasserschutzgebiet liegt noch nicht vor.

Kampfmittel
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Daher muss davon ausgegangen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können. Vor Beginn geplanter bodeneingreifender Maßnahmen ist eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen.

Denkmalschutz
Aufgrund der Lage des Bebauungsplans unmittelbar am Denkmal "Wartturm" bedürfen alle baulichen Maßnahmen am Äußeren und im Inneren des Denmkals sowie Maßnahmen in der Umgebung der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

Bodendenkmalschutz
Bei erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzunen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen ARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde unds Fndgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

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

Außen-Beleuchtung / Sternenpark
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 (siehe Begründung / Umweltbericht). Generell ist die Außen beleuchtung auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.

Schwengelrecht
Einfriedungen zu Außenbereichs-Grundstücken (Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung) müssen einen Grenzabstand von 0,5 Meter aufweisen (§ 16 Abs. 1 Hessisches Nachbarrechtsgesetz).

Fulda-Main-Leitung (Wechselstromleitung)
Baumaßnahmen oder Sperrungen im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit der TenneTTSO GmbH im Vorfeld abzustimmen. Diese Hinweis gilt zeitlich befritet bis zum 31.12.2031.

Bodenschutz
Bei Bauvorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, wird auf die Beachtung folgender Merkblätter hingewiesen: "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer", Herausgeber Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (siehe Anlage Begründung).

Behandlung von Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen, auf dem Grundstück zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich oder vorgesehen ist, ist das Niederschlagswasser über sie seitlichen Entwässerungsgräben dem Vorfluter zuzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55, Abs. 2 Satz 1 WHG).

Nutzung des Niederschlagswassers
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. 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 Kreisgesundheits- amt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34, Ortsteil Eichenzell, "Wartturm" beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 28.10.2024 bis einschließlich 30.11.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet (Schreiben vom 17.10.2024) und mit Frist bis zum 30.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 02.07.2026 bis einschließlich 07.08.2026 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet (E-Mail vom 30.06.2026) und mit Frist bis zum 07.08.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 24.09.2026 den Bebauungsplan Nr. 34, Ortsteil Eichenzell, "Wartturm" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den 28.09.2026 — Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

- Siegel -

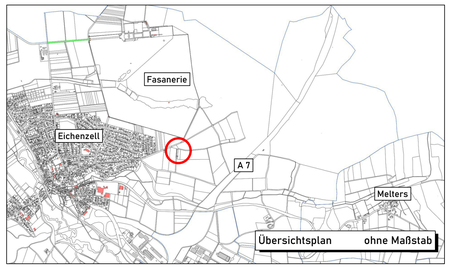
- Rothmund -
Bürgermeister

Rechtskraft
Der Beschluss wurde am 21.10.2026 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 34, Ortsteil Eichenzell, "Wartturm" in Kraft.

Eichenzell, den 22.10.2026 — Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

- Siegel -

- Rothmund -
Bürgermeister



Gemeinde Eichenzell

**Bebauungsplan Nr. 34,
Ortsteil Eichenzell, "Wartturm"**

Maßstab: 1:1.000
Stand: 24.09.2026

Erstellt durch:
Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell,
Schlossgasse 7a, 36124 Eichenzell