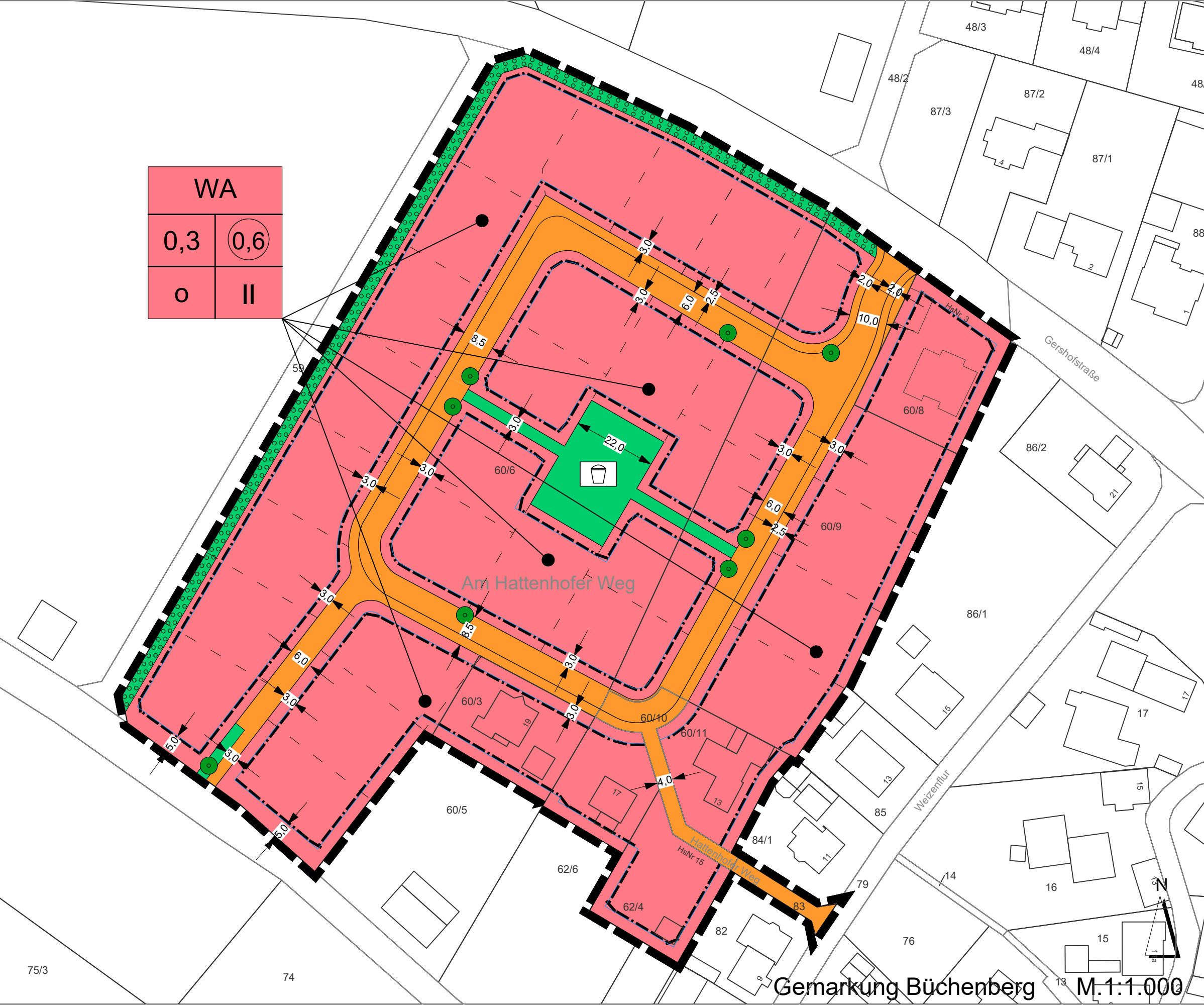




GEMEINDE EICHENZELL OT Büchenberg

Bebauungsplan Nr. 9 "Am Hattenhofer Weg"

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

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer		Gebäude - Bestand
	Höhe über NN ca. in Meter		Abstand in Meter

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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). 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 anzuzeigen. 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), Vermeidung 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

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gärtenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - Nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen:	<u>Traufhöhe</u>	<u>Gesamthöhe</u>
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 Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. 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.
 - Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - 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.
 - 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.

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

Öffentliche Grünfläche - Friedhof
- Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

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

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

- Für die Privatgrundstücke gelten folgende Mindestanforderungen:
 - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalmstämme 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 Freiflächengealtungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

II. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO) im gesamten Geltungsbereich:
 - 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.
 - Dachgestaltung: Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen 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.
 - Beleuchtung: Außen-Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenanstrahlung sind unzulässig.
- 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.
- Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
 - Befestigungen: Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind mit offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
 - 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).
 - 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.

VERFAHRENSVERMERKE

...



GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Büchenberg

Bebauungsplan Nr. 9 "Am Hattenhofer Weg"