GEMEINDE EICHENZELL ORTSTEIL BÜCHENBERG

Bebauungsplan Nr. 11 "Östlicher Ortsausgang der Döllbachstraße"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch **BauGB,** Baunutzungsverordnung **BauNVO,** Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG,** Hess. Ausführungsgesetz z. BNatSchG **HAGBNatSchG,** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **UVPG,** Hess. Bauordnung **HBO,** Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalschutzG,** Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG,** Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HAltBodSchG in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

6/8 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

5 Gebäude - Bestand

Vorschlag Grundstücksgrenze ohne Rechtsbindung

3,0 Abstand in Meter

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.

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). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Rettungswege
Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.

Brauchwassernutzung
Enstspr. Anlagen sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der GWV 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 Südverglasung, 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.

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)

0,3 — 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

0,5 — 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

II — 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen sind 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	6,5 m	10,5 m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	6,5 m	10,5 m
Pultdächer	6,5 m	7,5 m
Flachdächer, flach geneigte Dächer	6,5 m	6,5 m
bei Ausbildung von Staffelgeschossen	6,5 m	8,5 m

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Schnitthöhe des natürlichen (Ur-)Geländes mit der hangseitigen 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)

Öffentliche Verkehrsfläche

6. Abgrabungen / 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.

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

7.1 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.

Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung
Jeder beseitigte Obstbaum ist durch eine Obstbaum - Neupflanzung gem. 7.2 zu ersetzen.

7.2 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.

7.3 Für die Privatgrundstücke gelten folgende Mindestanforderungen:
- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 7.1
- 10 heimische Sträucher nach 7.1
- 1 freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke entlang einer Grundstücksgrenze auf min. 20m Länge nach 7.1

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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

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°

Außenwände von Staffelgeschossen müssen an ca. 30% der Außenwandlängen des darunterliegenden Geschosses um min. 0,25 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückweichen und an ca. 35% der Außenwandlängen des darunterliegenden Geschosses um min. 1,50 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
Außenbeleuchtung 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 Stellplatzsatzung 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 10.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11, Ortsteil Büchenberg, "Östlicher Ortsausgang der Döllbachstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.

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

5. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am ..... den Bebauungsplan Nr. 11 "Östlicher Ortsausgang der Döllbachstraße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

- Rothmund -
Bürgermeister

6. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am .....- ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 11 Kraft.

Eichenzell, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

- Rothmund -
Bürgermeister

GEMEINDE EICHENZELL	Ortsteil Büchenberg
Bebauungsplan Nr. 11 "Östlicher Ortsausgang der Döllbachstraße"	
Entwurf 01.03.2022	Wienröder Stadt Land Regional www.stwienroeder.de