



**Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ot. Eichenzell, "Im Steinfeld"**

**Rechtsgrundlagen:**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
4. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
7. Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung
10. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

**PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**TEIL A**

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.
- 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (WA 2 Wo) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 2.1 Geschossflächenzahl
- 2.2 Grundflächenzahl
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen

WA 0,6  
 0,3  
 II  
 GH<sup>1)</sup> 6,00 m  
 FH<sup>2)</sup> 9,00 m

<sup>1)</sup> GH = maximale Gebäudehöhe  
 Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren.

<sup>2)</sup> FH = maximale Firsthöhe  
 Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Garagen, Carport's, und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einvernehmen mit der Gemeinde und unter Beachtung der Hessischen Bauordnung ausnahmsweise zulässig.

**5. Verkehrsflächen**

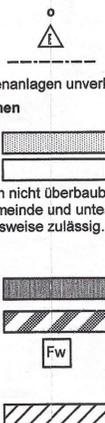
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Straßenverkehrsflächen
  - 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg

**6. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Grünfläche



**6. 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)

- 6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**Anpflanzungen:**

Standortgerechte heimische Laubbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche, 3 x v., 14 - 16 cm StU, ohne Standortbindung

Vorhandene Stromversorgungs-kabeltrassen sind bei Neuanpflanzungen zu berücksichtigen

- 6.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Pro 200 m<sup>2</sup> dieser 80 %-igen Fläche ist ein heimischer Laubb Baum, alternativ zwei Obstbäume und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,60 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.

Ab 5 fdm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden, Garagen und Carport's mit Kletterpflanzen bzw. Rankgewächsen zu begrünen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen nachzuweisen.

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

- 6.3 Ersatzmaßnahmen

Zusätzlich zu den allgemeinen Pflanzfestsetzungen wird teilweise das Grundstück Gemarkung Welkers, Flur 19, Flurstück 57 mit 2.000 m<sup>2</sup> zu Ersatzmaßnahmen herangezogen, um den Eingriff durch die Änderung des Bebauungsplanes zu kompensieren. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und bleibt der natürlichen Sukzession überlassen. Zusätzlich erfolgt eine Initialpflanzung mit Erlenjunghelster. Dies wird über eine vertragliche Vereinbarung gem. BauGB mit dem Kreisausschuss des Landkreises Fulda, untere Naturschutzbehörde, geregelt.

**7. Flächenversiegelungen**

- 7.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. ä. sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

**8. Sonstige Planzeichen**

- 8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen 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 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

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

**Teil B**

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Dächer**

- 1.1 Dachformen und -gestaltung
- Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach	25 Grad bis 45 Grad,
Zelt Dach	20 Grad bis 30 Grad
Pultdach	10 Grad bis 30 Grad

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen erfolgen. Es ist die Farbe Rot, (matt bis engobiert) zulässig. Hochglanz ist nicht zulässig. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind von dieser Regelung nicht betroffen. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Pultdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blech eingedeckt werden. Nebenanlagen, Carport's und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

- 1.2 Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

**2. Fassaden**

- 2.1 Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

**3. PKW-Stellplätze**

- 3.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung anzuwenden.

**4. Einfriedungen**

- 4.1 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.

Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

**TEIL C**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE**

**1. Dachflächenwasser**

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung zu benutzen. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW - Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. der Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich durch zugelassene Fachbetriebe durchführen zu lassen. Eine geplante Inbetriebnahme der Anlagen ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Fulda rechtzeitig im Voraus anzuzeigen.

**2. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

**3. Standorte von Abfallbehältern**

Die Standorte bzw. Stellflächen von Abfallbehältern sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

**4. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen**

**TEIL D**

**AUFSTELLUNGSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 30. Juni 2005 beschlossen. Der Beschluss wurde am 30. Sept. 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den 22.06.2007  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 (Siegel) Breithecker  
 Bürgermeister

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 30. Sept. 2005 ortsüblich bekannt gemacht und vom 10. Okt. 2005 bis einschl. 14. Okt. 2005 durchgeführt.

Eichenzell, den 22.06.2007  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 (Siegel) Breithecker  
 Bürgermeister

**3. Auslegungsbeschluss**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 16. Febr. 2007 ortsüblich bekannt gemacht und vom 26. Febr. 2007 bis einschl. 27. März 2007 durchgeführt.

Eichenzell, den 22.06.2007  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 (Siegel) Breithecker  
 Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss**

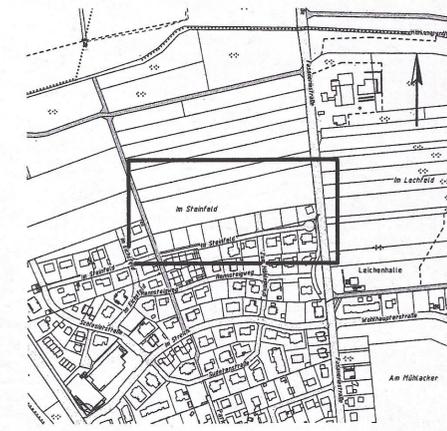
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 31. Mai 2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ot. Eichenzell mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 22.06.2007  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 (Siegel) Breithecker  
 Bürgermeister

**5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde am 5. Okt. 2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit. Mit dieser Bekanntmachung hat ein Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ot. Eichenzell, "Im Steinfeld" Rechtskraft erlangt. Ein weiterer Teilbereich hat am ..... Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 08.10.2007  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 (Siegel) Breithecker  
 Bürgermeister



Übersichtsplan M. 1 : 5.000



**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ot. Eichenzell, "Im Steinfeld"**