

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude

Zulässigkeit bzw. Ausschluss von Nutzungen:

 sonstige Gewerbebetriebe · Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig: - Schank- und Speisewirtschaften

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen

- Einzelhandelsbetriebe,

Vergnügungsstätten

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

GFZ - Geschoßflächenzahl GRZ - Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkt der Höher

> Der untere Bezugspunkt für die maximale Trauf-, First und Gebäudehöhe ist die talseitige Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes. Werden an der talseitigen Außenwand des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

- Traufhöhe als Höchstmaß TH Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe bei Sattel- Krüppelwalm- und Walmdächern als Höchstmaß Der obere Bezugspunkt ist der First des Gebäudes.
- Der obere Bezugspunkt bei versetzten Pultdächern sowie bei Pult- und Zeltdächern ist der höchste Punkt des Daches Der obere Bezugspunkt bei Flachdächern ist der Schnittpunkt der Dachaußenfläche über dem obersten Vollgeschoss. Diese darf durch Attika / Sockel / aufgehende Wand um max. 0,5 m bzw. durch transparente Geländer um max. 1.0 m überschritten werden.

Multifunktionsfläche für Dienstleistungen wie z. B. Paket-Packstation, Elektromobilität

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

/erkehrsflächen

/erkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsgrünflächen 5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

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 max. 0,5 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden (siehe auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 6).

- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

- 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)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Soweit möglich und genehmigungsfähig sind zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, für Flächenbefestigungen von Zuwegungen (z.B. Feuerwehrzufahrt) und Plätzen wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Erhaltung von großkronigen Laubbäumen und Obstgehölzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Laubbäume mit einem Umfang von mehr als 1,0 m, gemessen 1,0 m über der Geländeoberfläche, zu erhalten. Die Entfernung eines Baums der den Ausbau von Straßen und Zuwegungen bzw. die Errichtung von Gebäuden wesentlich erschwert, kann ausnahmsweise (mit Genehmigung des Landkreises) zugelassen werden.

Sonstige Planzeichen

z.B. <del>◀</del>►

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bemaßung (in Meter

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Nutzer der östlichen Teilfläche des Flurstückes 1/2.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Zeichen der Kartenunterlage

z. B. *Fl. 1* Flurnummer

z. B. 7/1 / Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine

—···—··· Flurgrenze

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO.

1. Dachgestaltung 1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind die Dachformen: Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), Mansarddach (MD), Krüppelwalmdach (KWD), gegeneinander versetztes Pultdach (vPD), Pultdach (PD) sowie Flachdach (FD). Die jeweils zulässige Dachneigung (DN) ist in der Plankarte

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Bei Nebenanlagen und Garagen/Carports sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Bezüglich der Dachaufbauten gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15°. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech

ausgeführt werden. Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen. Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer

Strahlungsenergie bleibt unberührt.

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

Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

höhengleicher Abstandsbereich zu belassen.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen. Als Sonderregelung sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 15°, aufgeständerte Anlagen bis maximal 50% der Dachfläche

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.

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder

Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist. Abgrabungen und Aufschüttungen Zur Vor- und Wohngartengestaltung sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer

Höhe bzw. Tiefe von 1,0 m zulässig. Die dadurch entstehenden Höhenversprünge sind in einem Steigungs- bzw. Neigungsverhältnis

von 1:2 oder flacher zu verziehen. Abweichungen hiervon können im begründeten Einzelfall u.a. bei schwierigen Geländeverhältnisser zugelassen werden. Bei der Anlage von Abgrabungen und Böschungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 0,5 m breiter

An der Grenze zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern (vorrangig Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungssteine, Gabione/ Steinkörbe) 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.

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene transparente Holz- und Metallzäune sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Geländeoberkante zulässig.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND ANLAGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz und Bodenfunde

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

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs.1 HDSchutzG, Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG). Hinweis: Auf dem Flurstück 16/6, Flur 7, Waltgerstraße Nr. 26 befindet sich der Bildstock 84, hier kommt ggf. der Umgebungsschutz

Kampfmittelbelastung und -räumung

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt. Dez. Kampfmittelräumdienst vom 21.01.2021 befindet sich das Baugebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Behandlung des Niederschlagswassers

nach § 18 Abs. 2 HDSchG zum Tragen.

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).

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 GWV Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER"

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, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

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.

Artenschutzrechtliche Hinweise Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführe b) Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbots-

regelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden, c) abgängige Bäume sowie Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung). d) Die Eisenbahnlinie und der südliche Trassenkorridor (an-grenzende Grünlandbereiche und Ruderalvegetation) sind vor Baufeldfreiräumung auf das Vorgehen von Reptilienarten (insb. Zauneidechse) zu untersuchen. Bei Nachweis der Art ist mit der

zuständigen Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach

§ 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa)

Die Einhaltung der grünordnerischen 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.

Gehölzlisten/Kletterpflanzen

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

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

sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Wildrosen (Rosa spec.), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schwarzer

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

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

erfolgte mit dem Schreiben vom 14.11.2022.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 25.06.2020 beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

vom 11.02.2022. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

29.01.2021 durchgeführt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.01.2021 bekannt gemacht und vom 18.01.2021 bis

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09.02.2022 bekannt gemacht und vom 17.02.2022 bis 18.02.2022 durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.11.2022 bekannt gemacht und vom 05.12.2022 bis 16.01.2023 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 einschl. . . auf der Internetseite

Eichenzell, \_\_.\_.

der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.

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

gez. J. Rothmund (Bürgermeister)

gez. J. Rothmund (Bürgermeister)

Eichenzell, \_\_.\_.

gez. J. Rothmund (Bürgermeister)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Eichenzell, \_\_.\_.

Eichenzell, \_\_.\_.

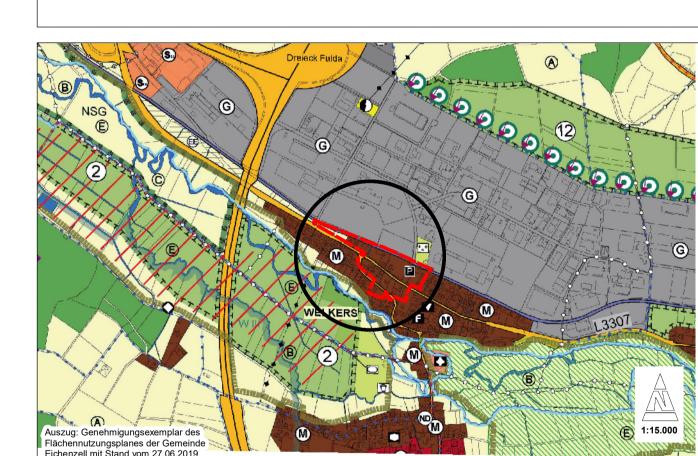
gez. J. Rothmund (Bürgermeister)

Bestätigung des Inhalts der Satzung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung Eichenzell übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 17,** 

ORTSTEIL WELKERS, BEREICH

"WALTGERSTRASSE / ORTSMITTE"



## **GEMEINDE EICHENZELL**

Schlossgasse 4 36124 Eichenzell

> Tel..: 06659/979-0 Fax: 06659/979-69 E-Mail: Gemeinde@Eichenzell.de Url: https://www.eichenzell.de

Maßstab: M 1:1.000

Tel.: 06043/984018-0

Fax: 06043/984018-1

Stand: 2. Entwurf (Stand: 14.11.2022)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4 35410 Hungen

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de