



GEMEINDE EICHENZELL OT Büchenberg Bebauungsplan Nr. 9 "Am Hattenhofer Weg"

RECHTSGRUNDLAGEN
Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Bau-
zungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hess. Bauordnung (HBO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-
schutzgesetz (HAGBNatSchG) in der während der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Anfahrtsicht - Dreiecke
Gebäude - Bestand
Abstand in Meter

Altlasten: Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Bodenschutz: Im Zuge der Bauausführung sind die Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 und die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ zu beachten.

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 (s. Begründung 4.8.1).

Verhinderung von Vogelschlag: Die Durchsichtigkeit bzw. Spiegelwirkung entspr. Gebäudeteile ist durch geeignete Maßnahmen (Markierungen, transluzente Materialien) zu reduzieren.

Externe Kompensation: Die dargestellte Fläche Gem. Hattenhof, Flur 3, Flst. 23 in einer Größe von 5.297 m² wird extensiver Nutzung zugeführt. Mahd nicht vor dem 01. Juli jeden Jahres. Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu verbringen. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereichs** (§ 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, Gartenbaubetriebe 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)
 - Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (zu beachten: I.3.4)
 - Alle baulichen Anlagen sind im Abstand von 7,5m zum Fahrbahnrand der Gershofstraße (L 3430) unzulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m.
Für Gebäude gilt:

Dachform	Traufhöhe	Gesamthöhe
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	6,5 m	11,0 m
gegeneinander versetzte Pultdächer	6,5 m	11,0 m
Pultdächer	6,5 m	8,0 m
Flachdächer, flach geneigte Dächer	6,5 m	7,0 m
bei Ausbildung von Staffelgeschossen	6,5 m	8,5 m

 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Straßenseite 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 Leitungszonenbreite von ca. 0,30m 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 Geländebedingungen zugelassen werden. Siehe auch II. 3.3.
 - Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 40 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbindung Wirtschaftsweg
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbindung Fußweg
- Grünflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Flächen für Abwasserbeseitigung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 + 14 BauGB)
 - Rückhaltesystem / -vorrichtung
 - Leitungsrecht Abwasserverband Oberes Fuldaal

Vegetationsschutz: Zum Schutz und Erhalt des nach §30 BNatSchG geschützten Biotopes Obstbaumreihe westlich Büchenberg (Nr. 1031) ist insb. während der Bauzeiten DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" 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.

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 Hinweischild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Teilungsbereich B liegt an einem Gewässer. Der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG), zehn Meter im Außenbereich, ist auch bei Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

Energie: 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.

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.

- Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
 - Standorte / Flächen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu erhaltender Obstbaum (Biotopschutz §30 BNatSchG)
zu pflanzender Baum (Hochstamm gem. 8.2)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. 8.2
Die Pflanzung von Bäumen bzw. Hochstämmen gem. 8.2 ist im Abstand von 7,5m zum Fahrbahnrand der Gershofstraße (L 3430) unzulässig.
 - Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Hochstämme 14-16 cm Stü:
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)
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.
 - Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch:
Haselnuss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hartweigel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen
 - Für die Privatgrundstücke gelten folgende Mindestanforderungen:
- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme 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 Freiflächenge-
staltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)
 - Teilungsbereich B
Die umgrenzte Teilfläche von 2.361 qm des Grundstücks Gemarkung Eichenzell Flur 17, Flurstück 83 (s.Bebauungsplan Nr. 19, OT Lütter) wird dem Eingriff als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
 - Hinweis Externe Kompensation
Die dargestellte Fläche (s. Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen) wird nach Vertragsvereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit entsprechenden Maßnahmen belegt.

II. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - Dachform und Dachneigung: Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
Flachdächer, flach geneigte Dächer 0° - 5°
Sattel- / Krüppelwalmdächer 25° - 45°
Walm- / Zeltedächer 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 geneigte 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 Fassadenabstrahlung 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 offenflächigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen. Flächenhafte Stein- / Kies- / Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind unzulässig.
 - Einfriedigungen: Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene Einfriedigungen 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 Holzläufe (z.B. Sichtschutzzäune). Alle Einfriedigungen sind mit einem Bodenabstand von min. 10 cm auszuführen.
 - 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 Geländebedingungen zugelassen werden. Siehe auch I. 5.3

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung beschloss am 27.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 im OT Büchenberg "Am Hattenhofer Weg".
 - Frühzeitige Beteiligung**
Der Vorentwurf wurde Öffentlichkeit und Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 04.05.2022 zugänglich gemacht.
 - Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 23.03.2023 bis einschließlich 24.04.2023 öffentlich aus. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis 24.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung beschloss am 20.07.2023 den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Hattenhofer Weg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.
- Eichenzell, den 24.07.2023
Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Rothmund
Bürgermeister
- Eichenzell, den 31.08.2023
Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Rothmund
Bürgermeister

