

GEMEINDE EICHENZELL OT Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 37 "Nördliches Steinfeld"

RECHTSGRUNDLAGEN
 Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hess. Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der zur öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer		Gebäude - Bestand
	unverbindl. Vorschlag Grundstücksgrenze		Abstand in Meter
			Höhe ü. NHN

Alltlasten: 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.

Artenschutz: 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 **Baufeldräumung**, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, **b) Gehölzrückschnitte** und **-rodungen** nur ausserhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsergänzung des § 39 BNatSchG durchzuführen, **c) abgängige Bäume** vor deren Entfernung durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung). 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.

Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs: Der im Osten (Fasaneriestraße) vorhandene Baumbestand (Eichen, Obstbäume) ist zu erhalten.

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 Häuslebauer“ zu beachten.

Bodendenkmäler: Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der OsthessenNetz GmbH Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Brauchwasseremission: Anlagen zur Brauchwasseremission 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.

Dachgauben: Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell.

Energie: Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden. Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudegestaltung 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.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht 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.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell: Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Sternenpark: 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. II.4. und Begründung / Umweltbericht 4.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung).

Südliche Grundstücksgrenzen entlang Fläche für die Landwirtschaft: Der Mindestabstand einer Einfriedung zur Grundstücksgrenze beträgt 0,5m (§ 16 Hess. Nachbarrechtsgesetz)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 5. BauGB) - Kindergarten
 - 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)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der 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)
 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	6,5m	7,0 m
bei Ausbildung von Staffelgeschossen	6,5m	9,0 m

 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Straßenhöhe entlang der Erschließungsseite des Grundstücks. 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.

- Verkehrs- und Herstellungflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 + 26 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszonenbreite von ca. 0,30m der Telekom vorzusehen.
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung ruhender Verkehr

- 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 öffentlichen 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.

- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2+4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 + § 14 Abs. 13. + § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

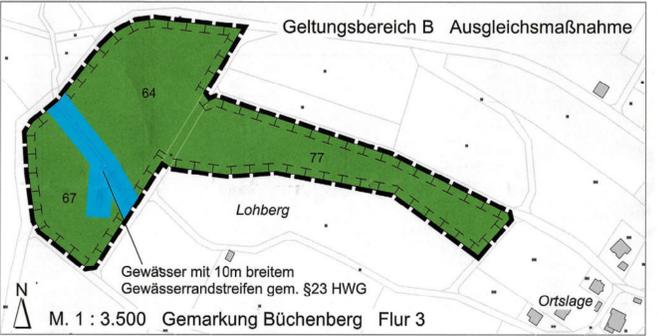
- Grünflächen, Landwirtschaftsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 +18 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Fläche für die Landwirtschaft

- Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (ohne Standortbindung)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. 8.3
- Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Hochstämme 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) Hundrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Hartweige (Cornus sanguinea) Schlehe (Prunus spinosa) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus) Obstbäume als Hochstämme: vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen
---	---

 Freiwachsende Hecken sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen. Bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen.
- 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.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, 20. BauGB)
 - Grundstücksfreiflächen
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weiltufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster zu befestigen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind unzulässig. Mindestens 30% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Dabei ist **1 Baum je 50 m²** sowie **1 Strauch je 5 m²** Grundstücksgrünfläche gem. 8.3 zu pflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.
 - Externe Ausgleichsmaßnahme
Geltungsbereich B: Die Grundstücke Gem. Büchenberg, Flur 3, Flst. 64, 67 und 77 in einer Größe von ca. 40.300 m² werden extensiver Nutzung zugeführt. Mahd nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres - 2. Mahd min. 8 Wochen nach der 1. Mahd. Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu verbringen. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Geltungsbereich B befindet sich innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Alte Quelle Hattenhof“ (WSG-ID 631-009). Die Verordnung vom 31.12.1968 (StAnz. 5/1969, S. 205) ist zu beachten.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. m.d. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

- Dachform / Dachneigung:** Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler-maximaler Dachneigung:

Flachdächer, flach geneigte Dächer	0° - 5°
Sattel- / Krüppelwalmdächer	25° - 45°
Walm- / Zeldächer	20° - 30°
gegeneinander versetzte Pultdächer	20° - 45°
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. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 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. Flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 5° sind zu einem Anteil von mind. 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern die Dachfläche nicht für die Nutzung der solarer Strahlungsenergie genutzt wird - es ist zwingend gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.
- Fassaden:** Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 qm ist unzulässig.
- Doppelhaushälften** sind nach Möglichkeit in Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Sie sind hinsichtlich der Dachneigung und -eindeckung sowie in den Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen.
- Außen-Beleuchtung** ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie Fassadenabstrahlung sind unzulässig.
- Einfriedungen** sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausschließlich als offene Einfriedungen bzw. heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzäune (z.B. Sichtschutzzäune). Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zur Wanderung von Kleintieren zu gewährleisten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
 Die Gemeindevertretung beschloss hat am 20.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "Nördliches Steinfeld".
- Frühzeitige Beteiligung**
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 07.03.2024 bis 10.04.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 10.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Öffentliche Auslegung**
 Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 10.10.2024 bis einschließlich 11.11.2024 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 11.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss**
 Die Gemeindevertretung beschloss am 20.02.2025 den Bebauungsplan Nr. 37 "Nördliches Steinfeld" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den 24.02.2025
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 - Rothmund -
 Bürgermeister

Eichenzell, den 30.05.2025
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 - Rothmund -
 Bürgermeister

URSCHRIFT

GEMEINDE EICHENZELL OT Eichenzell
Bebauungsplan Nr. 37 "Nördliches Steinfeld"

Ausfertigung 24.02.2025 Wienröder Stadt Land Regional www.wienroeder.de