



## GEMEINDE EICHENZELL OT LÖSCHENROD Bebauungsplan Nr. 16 "Zwischen Mainstraße und Hauptstraße"

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Außenbeleuchtung:** Es soll eine umweltverträgliche Beleuchtung zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Antenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieersparnis eingesetzt werden. Bei der privaten und gewerblichen Außenbeleuchtung sollen die Leuchten gewählt und montiert werden, dass sie nur unterhalb der Horizontale abstrahlen, eine Streulicht über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus vermeiden wird, kein Licht am Ziel vorbeigeht, insbesondere nicht an den Himmel geht oder ggf. blendet, die Leuchtdichten in sich an der Umgebungsgrenze orientiert, Hintergrundgründe der angrenzenden oder freistehenden Gebäude nicht überstrahlt, sie bestorientiert geschaltet sind und in den Nachtstunden reduziert oder ganz abgeschaltet werden, sie geringe Blaulichtanteile haben (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).
- Niederschlagswasser** soll ortsnah versickert, versickert 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.
- Brauchwasser** Nutzung: Anlagen zur Brauchwassererzeugung 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 anzumelden. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweischilder "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 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 Vorsprünge) soll Energie gespart werden.
- Bodenkenntnis:** Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinien wie Mäueren, Stenensetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettrisse, bekannt werden, so ist insbesondere bei geringen Fundamenttiefen eine geotechnologische und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
  2. Bauzonenverordnung (BauZV)
  3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
  4. Hessische Bauordnung (HBO)
  5. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
  6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
  7. Hessisches Wassergesetz (HWG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Durch die folgenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Oberes Kirchfeld, Unteres Kirchfeld, Krautgarten" ersetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
    - Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
  - 2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
    - 2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9, Abs. 5 BauGB)
      - Kulturelle Zwecke
      - Kirchliche Zwecke
      - Feuerwehr
- 2.4 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 2.5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 2.6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
  - 3.1 Nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)
  - 3.2 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
    - Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
  - Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden im MI und WA wie folgt festgesetzt:
  - Sattel-, Zelt- und Walmdächer 7,0 m
  - Gegeneinander versetzte Pultdächer 7,0 m
  - Pultdächer, flach geneigte Dächer 7,0 m
  - Flachdächer, bei Ausbildung von Staffelgeschossen 7,0 m
  - Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden im WA 1 wie folgt festgesetzt:
  - Sattel-, Zelt- und Walmdächer 7,7 m
  - Gegeneinander versetzte Pultdächer 7,7 m
  - Pultdächer, flach geneigte Dächer 7,7 m
  - Flachdächer, bei Ausbildung von Staffelgeschossen 7,7 m

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der höchstgelegene Schnittkante der aufstehenden Wand mit der Dachhaut (bei Flachdächern: Dachbau bzw. Anbaukante des obersten Vollgeschosses, s. auch II.1.1). Gesamthöhe ist die Höhe des Dachfirsts bzw. des obersten Gebäudeabschlusses inkl. Dachaufbauten.

5. **Verkehrsflächen, Leitungsrecht** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 + 21 BauGB)
  - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Fußweg
  - 5.3 Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung ruhender Verkehr
  - 5.4 Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgung
  - 5.5 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitzonenbreite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6. **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 Straßenschnitts erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,3 m Höhe (Höchstmaß) abgegrenzt werden. Die Abgrabungen und Aufschüttungen können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
  - Siehe auch II. 3.3 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken.

### 7. Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Friedhof

### 8. Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- 8.1 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:
    - Hainbuche (Corylus avellana)
    - Hainleite (Corylus heterophylla)
    - Hornahorn (Corylus cornuta)
    - Spitzahorn (Acer platanoides)
    - Esche (Fraxinus excelsior)
    - Hainbuche (Carpinus betulus)
    - Stieleiche (Quercus robur)
    - Traubeneiche (Quercus petraea)
    - Feldahorn (Acer campestre)
    - Eberesche (Sorbus aucuparia)
    - Vogelersche (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 geschneitten Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfm zu pflanzen.

- 8.2 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen:
  - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 8.1
  - 10 heimische Sträucher nach 8.1
  - 10 heimische oder große Stauden
  - 10 heimische oder große Kletterpflanzen
  - 25m Länge ab 8.1
  - 25m Breite ab 8.1

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengebietsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Planmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
  - im gesamten Geltungsbereich:
  - 1.1 Dachform und Dachneigung
    - Zulässig sind alle Hausdächer 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
    - Im MI und WA müssen Außenwände von Staffelgeschossen mindestens an drei Hausseiten um 1,3 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgewichen sein. In den übrigen Fällen sind die Außenwände des darunterliegenden Geschosses zurückweichen und an ca. 55 % der Außenwänden um 1,75 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückweichen.

- 1.2 Dachgestaltung
  - Zur Dachneigung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Davon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°. Die Zulassung von Anthrazitziegeln zur Dachdeckung ist unzulässig. Die Zulassung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Dachneigung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden.
  - Bzgl. Dachaufbauten gilt die Gabelsatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

2. **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
  - im gesamten Geltungsbereich:

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.

3. **Grundstücksoberflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
  - im gesamten Geltungsbereich:

3.1 Befestigungen
 

- Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind mit offentugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasentüpfelgest, Schotterdecke) herzustellen.

3.2 Einfriedungen
 

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sind in der Höhe der Geländeoberkante zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzläune (z.B. Sichtschutzläune).

3.3 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken
 

- Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Rahmen der Angliederung 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 Verankerung der Stützmauern in die darunterliegenden Schichten sowie die Verankerung der Bauteile als Gesamtheit zu achten. Die Abgrabungen und Aufschüttungen können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Siehe auch I. 6.6: Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
  - Die Gemeinderatung beschloss am 08.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Zwischen Mainstraße und Hauptstraße" als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 1 "Oberes Kirchfeld, Unteres Kirchfeld, Krautgarten".

2. Frühzeitige Beteiligung
  - Von der Unterrichtung und Erörterung wurde gem. § 3 (1) 3 abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung
  - Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 21.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 22.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Erneute Öffentliche Auslegung
  - Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 16.01.2020 bis einschließlich 31.01.2020 erneut und verkürzt öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 31.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Satzungsbeschluss
  - Die Gemeinderatung beschloss am 02.04.2020 den Bebauungsplan Nr. 16 "Zwischen Mainstraße und Hauptstraße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den 08.06.2020

Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

gez. Johannes Rothmund  
Johannes Rothmund  
Bürgermeister

(Siegel)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss wurde am 07.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 16 "Zwischen Mainstraße und Hauptstraße" in Kraft.

Eichenzell, den 09.10.2020

Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

gez. Johannes Rothmund  
Johannes Rothmund  
Bürgermeister

(Siegel)



Übersichtsplan  
ohne Maßstab

## GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Löschenrod

### Bebauungsplan Nr. 16

#### "Zwischen Mainstraße und Hauptstraße"

Satzung 02.04.2020

WienNÖder Stadt Land Regional [www.bauwied.at](http://www.bauwied.at)