Es wird bestätigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 23. 08. 1996 übereinstimmen.

Fulda, den 23. 09. 1996

Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag

(Kinder)

GEMEINDE EICHENZELL

BEBAUUNGSPLAN Nr.8
IM ORTSTEIL EICHENZELL

MISCH- UND WOHNGEBIET
"IM STEINFELD"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen§2)
3. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
4. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
5. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
6. der auf § 9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBL.I Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO
7. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
8. des Hess. Naturschutzgesetzes (HENatG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Flurgrenze vorhanden

FL 16 — Flurnummer

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 8/2

Gebäude - Bestand

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatzhaftwiese gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Eichenzell.

Für Dachaufbauten gelten die Festsetzungen der Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell.

Hinweis zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (6) BauGB)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht wie empfohlen in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt wird, und das gesamte auf befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist ausschließlich oberflächig, höhengerecht passend dem gemeindlichen Entwässerungssystem (Gräben/Mulden-Rigolensystem) zuzuführen. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Oberflächenwasser in gewerblich genutzten Bereichen, die aufgrund hier stattfindender Betriebsabläufe belastet werden - diese sind der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Die durch entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen dienen der Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, ohne es über einen Entwässerungsgraben der Fulda zugeführt wird.

Auf die entsprechende kommunale Abwassersatzung wird hingewiesen.

Hinweise zu Lärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich planfestgestellter Bahnanlagen und ist entsprechend vorbelastet.
Es entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung) der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.)
Daraus können Einschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

Der Lärmgutachten zum Bebauungsplanentwurf ergibt, daß im Geltungsbereich durch die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen die zulässigen Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutz-Gesetz (16.BImSchV) weitestgehend eingehalten werden können. In Bereichen, in denen geringfügige Überschreitungen zu erwarten sind, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen (vgl. Ziff. 2.4 textliche Festsetzungen).

EMPFEHLUNGEN

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Betriebswasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 1)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 1)

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

z.B. II — max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3. und (4) BauNVO)

z.B. FD — zulässige Hausform (§ 22 (2) BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 2)

z.B. II max. 11.00 m — Höhe baulicher Anlagen (§ 5 (2) BauGB und § 18 BauNVO)
Max. Höhe der baulichen Anlage vom niedrigsten Punkt des Geländeverschnitts bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage (bei Satteldächern: First)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung, sofern sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt

z.B. 35 / 18 — Sattel- und Walmdach (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1 und 1.2)

z.B.38°-45° — Dachneigung (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1 und 1.2)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Baulinie (§23 (2) BauNVO)

Hauptfirstrichtung (§ 9 (1) 2. BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche Erschließungsstraßen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9, Abs. 1, Nr.15 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB) Kindergarten

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16. BauGB)

R — Regenrückhaltebecken

Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalles (§ 9 (1) 24. BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen
Zu verwenden sind Arten der Liste unter Ziff. 6 mit Mindest-Stj 14-16

Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 (1) 25a. BauGB) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.3.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1. BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist durch Nutzungsschablonen im Baugebiet festgesetzt.

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO zugelassen werden;

- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO insbesondere:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 BauNVO:
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO insbesondere:
- Tankstellen

2.3 Energiebezogene Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24. BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB dart im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Begrenzung der Emissionen durch die Raumwärmeversorgung die Jahreshöchenergie eines Gebäudes je m² Wohnfläche und Jahr

bei Einfamilien-/Doppelhäuser 70kWh/m²a
bei Reihen-/Mehrfamilienhäuser 60kWh/m²a

nicht überschreiten.

Der Nachweis der Einhaltung dieses Grenzwertes hat nach dem Berechnungsverfahren "Leitfaden Energie im Hochbau" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten zu erfolgen und ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

2.4 Festsetzungen zu passiven Lärmschutz gemäß § 9 (1) 24. BauGB

Folgende baulichen Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt:

Schalldämm-Maß R'_w = 30 - 34 dB bzw. 35 - 39 (Schallschutzklasse 2 bzw. 3) der Fenster von Wohnräumen, die entsprechend den Auswagen des Lärmgutachtens (übermäßig belastet sind. Die Einhaltung ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer auf den der L 3307 abgewandten Gebäudeseiten

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 Baulätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

8.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken im Mischgebiet

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Grundsätzlich ist die versiegelte Fläche zu minimieren. Befestigte Flächen sind, soweit dies mit dem Betriebsablauf vereinbar ist, wasserdurchlässig herzustellen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen in Form von Rasenfugenpflaster, Ökopore mpflaster oder wassergebundener Decke auszubilden. Pro 4 Stellplätze ist ein Baum 1. Wuchsordnung entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mind. 6 qm groß sein.

Je 5 ar Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Ziff. 6). Die Standorte sind in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen.

8.3 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Die Erschließungsstraßen mit ihren durchgehend begleitenden Grünstreifen und der Entwässerungsgräben schaffen das Grundgerüst für eine Durchgrünung des Baugebietes.

In den begleitenden Grünstreifen werden an den festgesetzten Pflanzstandorten standortgerechte, hochstammige Laubbäume der 1. Wuchsordnung entsprechend der Artenauswahlliste unter Ziff. 8 gepflanzt.

Die festgesetzten Pflanzstandorte geben die beabsichtigte städebauliche Ordnung bei den Baumpflanzungen wieder. Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten; ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x., Stammumfang 14/16 cm, Kronenansatz nicht unter 3 m

In dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich und auf dem Lärmschutzwall sind an den durch die entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Standorten Gehölzpflanzungen mit Arten der Pflanzliste unter Ziff. 8 anzulegen.

Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,50 m zu pflanzen. Ca. alle 8-12 m ist ein groß- oder mittelkronigel Baum als Heister oder Hochstamm zu pflanzen.

Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

Sträucher: 2xv., 100-150
Heister: 3xv., 150-200
Hochstämme: 3xv., Stj. 14-16 cm

Die Anpflanzungen sind herbizidfrei zu pflegen.

Die Hecken- und Baumpflanzungen werden im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße, der Anlage des Lärmschutzwalles und der Anlage des Retentionsbeckens von der Gemeinde Eichenzell durchgeführt. Die Kosten hierfür werden den Erschließungskosten zugeordnet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 87 HBO)

1.1 Dächer im Allgemeinen Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich rote Sattel- und Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 38 - 45 Grad zulässig.

Durch den Bau von Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln darf das Ausmaß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.

Maximal zulässige Drempelhöhe im Bereich eingeschossiger Bebauung:
Zulässig ist eine Drempelhöhe von 0,5 m.
Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren (Außenseite der Außenwand).

1.2 Dächer im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit roter Dacheindeckung mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

1.3 Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig.

Für den Anstrich sind gedeckte Farben auszuwählen. Tür- und fensterlose Außenwandflächen mit einer Länge von über 5 m Größe sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzenliste unter Teil A Ziff. 8).

1.4 Werbeanlagen im Mischgebiet

Es sind nur Werbeschriftzüge als Einzelbuchstaben an der Wandfläche zulässig. Ihre Höhen dürfen max. 1,0 m betragen. Blinkende und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

1.5 Flächen für Garagen/Carports und Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind in ihrer Gestaltung, Materialauswahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

Benachbarte Carportanlagen sind in Form- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig. Sie können abweichend von der im Geltungsbereich festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei Flachdächern und Pultdächern bis 15° Neigung sind diese als Gründächer auszuführen.

2. **Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§ 87 (1) 4. und 5. HBO)

2.1 Einfriedungen im Wohngebiet

Für die Einfriedung der Grundstücke sind zulässig:

- laubendes Hecken
- Holzzäune bzw. Metallzäune mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m

Die Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so daß Wanderbewegungen von Kleintieren (z.B. Igeln) möglich sind.

Auf straßenseitige Einfriedungen sollte möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch straßenseitig Einfriedungen angelegt werden, sind ausschließlich freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig.

2.2 Einfriedungen im Mischgebiet

Es sind nur Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

Umgrenzung der Fläche, die Rechtskraft erlangt hat

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 07.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Steinfeld" im Ortsteil Eichenzell beschlossen.

Der Beschluß wurde am 15.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Aufstellungsbeschluß am 29.02.1996 erweitert, bekanntgemacht am 22.03.1996.

Eichenzell, den 10. Okt. 1996

Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 19.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Bürger am 31.05.1996 in einer öffentlichen Veranstaltung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) haben.

Eichenzell, den 10. Okt. 1996

Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Im Steinfeld" hat auf die Dauer eines Monats vom 01.04.1996 bis einschl. 02.05.1996 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erneute öffentliche Auslegung vom 12.08.1996 bis einschl. 26.08.1996, ortsüblich bekanntgemacht am 02.08.1996.

Eichenzell, den 10. Okt. 1996

Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 29.08.1996 einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Steinfeld" als Satzung beschlossen.

Erneuter Satzungsbeschluß am 11.09.1996.

Eichenzell, den 10. Okt. 1996

Bürgermeister

5. Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums

Nicht notwendig, da der als Satzung beschlossene Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung dient.

6. Es wurde ortsüblich bekanntgemacht, daß ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Steinfeld" als Satzung beschlossen worden ist.

Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 8 "Im Steinfeld".

Mit dieser Bekanntmachung ist der als Satzung beschlossene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Steinfeld" rechtsverbindlich.

2009.06.
Eichenzell, den 10. Okt. 1996

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25.000

GEMEINDE EICHENZELL
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL EICHENZELL

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
NR.8 "IM STEINFELD"

13.09.1996 KIND UND PARTNER, 36041 FULDA