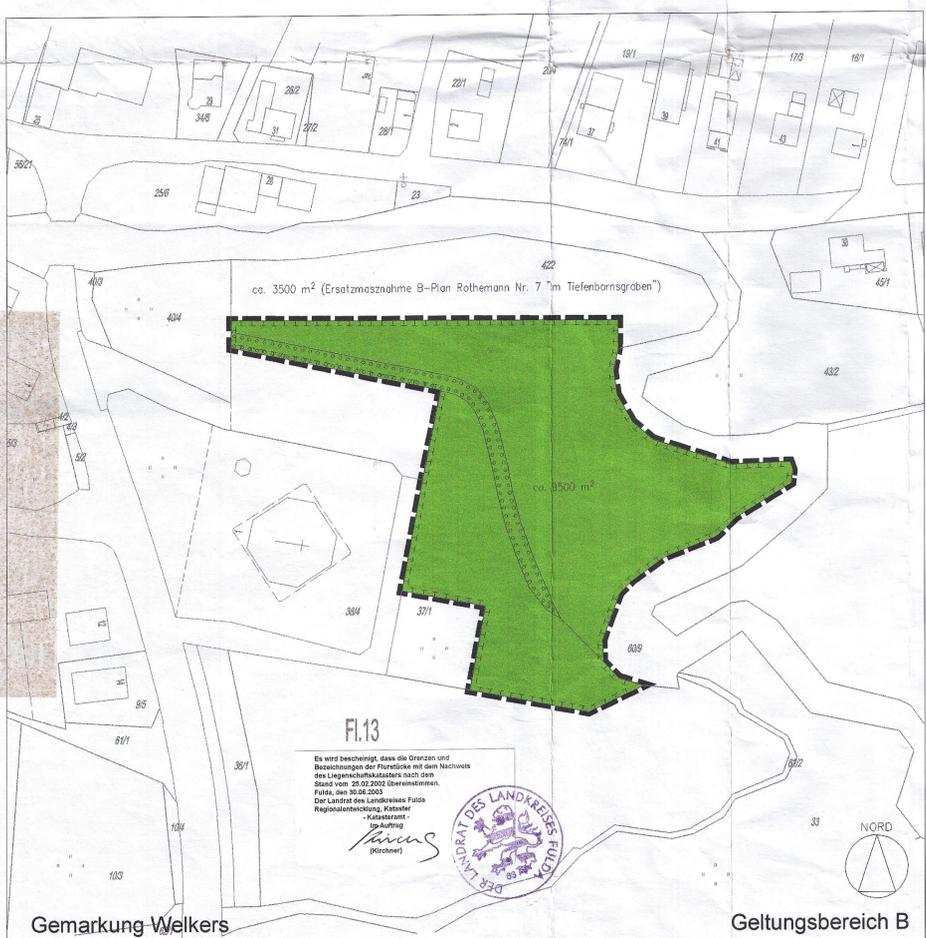


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



# GEMEINDE EICHENZELL

## Ortsteil Rönshausen

### Bebauungsplan Nr. 8

#### Bereich "Am Rhöngarten"

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Das Baugebiet ist auf Grund der Nähe zu Bahnanlagen lärmvorbelastet. Spätere Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen werden von der DB Netz AG zurückgewiesen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baumutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

#### I. PLANRECHTLICHE 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)
  - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 19 BauNVO)
  - 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)
  - 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** (§ 16 BauNVO)
- 3. Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 5. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
  - Traufhöhe bei Satteldächern (S) max. 4,5 m
  - Traufhöhe bei Pultdächern (P) max. 5,5 m
  - Traufhöhe bei Mansarddächern (M) max. 3,5 m
  - Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachausensfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes max. 9,5 m Firsthöhe
  - Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Aussenwand
  - Überschreitet ein untergeordneter Giebel in der Breite ein Drittel der entspr. Hauswandlänge, gelten die vorgenannten Trauf- und Firsthöhen.
- 6. Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
  - Erschließungsstraße
  - Fußweg
  - Park + Ride - Platz
- 7. Öffentliche Grünflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
  - Friedhof
  - Spielplatz
- 8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)
  - Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- 9. 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 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen bzgl. des Höchstmaßes können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8a BNatSchG)
  - Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
  - 10.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)
    - 10.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:  
*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 min. 0,6 - 1,0 m hoch:*  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Schw. Holunder (Sambucus nigra)  
Hartrieel (Cornus sanguinea)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)  
*Obstbäume als Hochstämme:*  
vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

- 10.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (ohne Standortbindung)**  
Spitzahorn 2xv., St.-Umfang 16-18cm  
In den Erschließungsstraßen und Flächen für den ruhenden Verkehr sind hochstämmige Laubbäume nach 6.1 zu pflanzen und zu pflegen. Die Anzahl muß den zeichnerischen Festsetzungen entsprechen. Die Standorte ergeben sich aus der Straßenplanung.
- 10.1.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, Mindestanforderung:**
  - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 10.1.1
  - 10 heimische Sträucher nach 10.1.1
  - 1 freiwachsende Hecke oder geschichtene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge nach 10.1.1

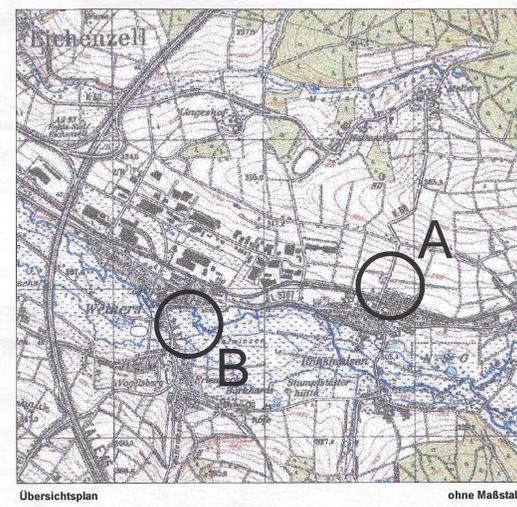
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungspan zur Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
- 10.1.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern**  
Innerhalb der Flächenumgrenzungen sind freiwachsende Hecken nach 10.1.1 zu pflanzen.
- 10.1.5 Erhalt von Bäumen und Hecken**
- 10.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)  
Geltungsbereich A:  
Die Ackerfläche nördlich des Wohngebietes ist in einem Pflanzverband 8 x 8 m mit Obstgehölzen nach 10.1.1 zu bepflanzen.  
Geltungsbereich B:  
Die Wiesenfläche ist in einem 10m breiten Streifen entlang der Straße in lockerem Pflanzverband 2 x 2 m mit Schwarzerlenheistern zu bepflanzen. Sie ist danach aus jeglicher Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession (Maßnahmenziel Auwald) zu überlassen.  
Die Wiesenfläche südwestlich der Heckenpflanzung ist extensiv als 2-schürige Mähwiese zu bewirtschaften (erste Mahd nicht vor dem 01.07. p.a.). Das Mähgut ist abzutransportieren.
- 10.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135 a BauGB)  
Die unter 11.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 37% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 63% zugeordnet.
- 10.4 Pflanzabstände**  
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlich vorgegebenen Abstände zur Grundstücksgrenze zu beachten.

#### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
  - 1.1 Dachform und Dachneigung**  
Zulässig sind als Hauptdächer Sattel, Krüppelwalm- und Zeltächer mit einer Dachneigung von 30° - 48°, Walmdächer mit 30° - 45°, Pultdächer mit 10° - 15° und Mansarddächer mit 75° - 80° im Dachgeschoss und 15° - 30° als oberster Neigung.
  - 1.2 Dachgestaltung**  
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in roten oder gedeckten, nicht glänzenden und einheitlichen Farben zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.  
Bzgl. Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben vom 12.12.1991.
  - 1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**  
Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl, der Stellplätze oder Garagen vom 15.05.1995.  
Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.
- 2. Grundstücksfreiflächen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
  - 2.1 Befestigungen**  
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässiger Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
  - 2.2 Einfriedungen**  
Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe ohne Sockel, alternativ lebende Hecken zulässig.

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Bereich "Am Rhöngarten" im Ortsteil Rönshausen beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 18.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 28.10.2002 bis zum 01.11.2002 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 Bereich "Am Rhöngarten" hat über die Dauer eines Monats vom 04.11.2002 bis zum 05.12.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 Bereich "Am Rhöngarten" hat gem. Beschluss vom 23.01.2003 über die Dauer eines Monats vom 31.03.2003 bis zum 14.04.2003 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 12.06.2003 den Bebauungsplan Nr. 8 Bereich "Am Rhöngarten" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.  
Eichenzell, den 27.06.2003  
Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
Bretthöcker  
Bürgermeister
6. Der Beschluss wurde am 27.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 8 Bereich "Am Rhöngarten" in Kraft getreten.  
Eichenzell, den 27.06.2003  
Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
Bretthöcker  
Bürgermeister



**GEMEINDE EICHENZELL**  
Ortsteil Rönshausen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8**  
Bereich "Am Rhöngarten"

M. 1 : 1.000

Herget und Wienröder    Landschafts- und Städtebauarchitekten  
Theilring 32    36124 Eichenzell    Telefon 06656 / 50028    -fax 50029