



- GESETZESGRUNDLAGEN**
- Naufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990
 - Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
 - Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. März 1993
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. IS. 2110) vom 18. August 1997

- A. ZEICHENERKLÄRUNG**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet: WA
 - 1.2 Geschosflächenzahl - GFZ: 0,5
 - 1.3 Grundflächenzahl - GRZ: 0,3
 - 1.4 Zahl der Vollgeschosse: II
 - 1.5 Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe als Höchstmaß: TH, Firsthöhe als Höchstmaß: FH
 - Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 offene Bauweise: o
 - 2.2 nur Einzel- und Doppelpausen zulässig: ED
 - Hauptfrischichtung: Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Traufhöhe (max.)	Firsthöhe (max.)
Bauweise	
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 3.1 Straßenverkehrsflächen
 - 3.2 Sichtflächen: Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,3 m Höhe - gemessen von jeweils Straßeneckkante - freizuhalten.
 - 3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 3.3.1 Fußweg (wassergebundene Decke oder Pflasterung)
 - 3.3.2 Landschaftlicher Weg (unbefestigt)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Vorflutgraben
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - Geplante Trafostation
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.1 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: geplante Ausgleichsflächen
 - 3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:
 - Ampflanzen:
 - Straßenbäume mit etwaiger Standortbestimmung, Hochstämme mind. 3 x v. m. Ballen, 14-16 cm Stammumfang (s. Pflanzliste 1)
 - Hochstämmige Obstgehölze ohne Einzelstandortbestimmung (s. Pflanzliste 3)
 - Laubbäume (Hochstämme mind. 10-12 cm Stammumfang) oder hochstämmige Obstgehölze, mit etwaiger Standortbestimmung auf den Privatgrundstücken (s. Pflanzlisten 2 u. 3)
 - Heckenpflanzung (Gehölzstreifen) auf den privaten Grundstücksflächen zur äußeren Eingrünung (mind. 3-zellig) mit mind. 1 Laubbaum je 10 lfd. m und 1 Strauch je m² (s. Pflanzlisten 2 u. 3)
 - ein- bzw. wechselseitige Grabenbepflanzung (s. Pflanzliste 4), mit einem Strauch je lfd. m.
 - Erhalten: Erhalten von Gehölzen
 - 3.3 Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Sonstige Planzeichen
 - 9.1 Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, für unterirdische Ver- und Entsorgungs-trassen (z. B. Strom, Abwasser) mit einer Breite von 3 m, zu Gunsten der entsprechenden Trassenbetreiber.
 - 9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 9.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter
 - 10.1 Flurstücknummern, Flurstücksgrenzen und Grenzsteine
 - 10.2 Flurgrenzen
 - 10.3 Höhenlinien mit Höhenangaben (in m ü. NN)
 - 10.4 vorhandene Böschungen

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise
 - 1.1 Höhe baulicher Anlagen: Die maximale Außenwandtraufhöhe (TH) wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes, an der Bergseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die bergseitige Geländehöhe.
- Vollgeschosse: Kellergeschosse dürfen nicht als Vollgeschosse ausgeführt werden. Sie sind dann keine Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkanten im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Verkehrsflächen: Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg bleibt der konkreten Straßenentwurfsplanung vorbehalten.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen:
 - 3.1 Trassenplanung: In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Kabel und der sonstigen Leitungen vorzusehen. Die zuständigen Stellen sind von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet, 8 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.
 - 3.2 Wasserversorgung und Entwässerung: Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 4.1 Bodenbefestigung: Zugangsweg sind möglichst in die Garagenzufahrten zu integrieren. Die Zufahrten zu den Garagen sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.). Separate Zugangsweg sind maximal 1,20 m breit mit Pflastersteinen, Gehwegplatten oder Rasenpflaster zu befestigen.
 - 4.2 Grundstücksflächen: 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche (z. B. Wiese, Rasen, Staudenbeet) oder Gartenfläche zu gestalten. Bei Rasenflächen sind möglichst anstelle gebräuchlicher Ziergrasarten, kräuter- und blumenreiche Saatmischungen zu verwenden.
 - 4.3 Ausgleichsmaßnahmen: Am südlichen Rand des Baugebietes wird eine kleine Ausgleichsfläche von ca. 675 m² vorgesehen. Diese Fläche ist als Grünland anzulegen und extensiv (keine Düngung, nur 1-2 x Mahd) zu bewirtschaften. Zusätzlich sind 7 Obstgehölze anzupflanzen und zu erhalten. Weiterhin wird das Flurstück Nr. 19, Flur 21, Gemarkung Rothemann, Gemeinde Eichenzell mit einer Gesamtfläche von 16.295 m² komplett zum Teilungsbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bornfeld“ erklärt. Die Fläche (Wiese und Ackerland) ist gemäß der Abstimmung zwischen Gemeinde Eichenzell und dem Landkreis Fulda „Untere Naturschutzbehörde“ (vom 25.07.1995) der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - 4.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Öffentliche Maßnahmen (Straßen- und Wegebau): Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes werden rund 3.325 m² versiegelt. Neben den vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen z. B. Baumpflanzungen im Straßenraum, Grabenbepflanzung und Bepflanzung der öffentl. Grünfläche, werden diesem Eingriff in den Naturhaushalt folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
 - die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche am Südrand des Baugebietes, sowie
 - eine Teilfläche von 2.400 m² der externen Ausgleichsfläche, mit den unter 4.3 festgesetzten Maßnahmen

- Bauliche Nutzung des Planungsgebietes:
- Im Rahmen der baulichen Nutzung des Baugebietes können gemäß der GRZ 0,3 max. 5.965 m² versiegelt werden. Neben den vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen z. B. Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen, Anlage der Hausgärten etc. wird diesen Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt die verbleibende Restfläche der externen Ausgleichsfläche (13.895 m²) mit den entsprechenden unter Punkt 4.3 festgesetzten Maßnahmen zugeordnet.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 5.1 Straßenbepflanzung: Zur inneren Durchgrünung des Planungsgebietes sind gemäß der Planzeichnung, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
 - 5.2 Grundstücksbepflanzung: Auf den Grundstücken mit 500 m² Grundfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen, für jeweils weitere 150 m² ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Je 30 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Strauch zu pflanzen und zu pflegen.
 - 5.3 Grabenbepflanzung: Entlang des Vorflutgrabens sind ein- bzw. wechselseitig Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind alle 15 - 20 m zu unterbrechen und nach mehreren Metern breiten gehölzfreien Abschnitten fortzusetzen. Zu verwenden sind 2 - 3-jährige Pflanzen mit einer Höhe von 1,20 m - 1,50 m der nachfolgenden Pflanzliste 4, welche in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen sind.
 - 5.4 Eingrünung des Planungsgebietes: Parallel zu den östlichen und südlichen Außengrenzen des Geltungsbereiches, sind in mindestens 3 Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wobei die Sträucher in einem Abstand von 1m zu setzen sind. Zusätzlich ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum je 10 lfd. m Gehölzstreifen anzupflanzen.
 - 5.5 Pflanzlisten: Die nachfolgenden Pflanzlisten (Vorschlagslisten) können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können vereinzelt eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z. B. Flieder - Syringa vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.
 - Pflanzliste 1:
 - Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - Winterlinde - Tilia cordata
 - Stieleiche - Quercus robur
 - Mehlbeere - Sorbus aria
 - Traubeneiche - Quercus petraea

- Pflanzliste 2
- | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| Bäume: | Stäucher: | |
| Stieleiche - Quercus robur | Faulbaum - Frangula alnus | |
| Hainbuche - Carpinus betulus | Hasel - Corylus avellana | |
| Traubeneiche - Quercus petraea | Schwarzer Holunder - Sambucus nigra | |
| Bergahorn - Acer pseudoplatanus | Weißdorn - Crataegus monogyna | |
| Rotbuche - Fagus sylvatica | Heimbeere - Rubus idaeus | |
| Eberesche - Sorbus aucuparia | Brombeere - Rubus fruticosus | |
| Zitterpappel - Populus tremula | Hundsrose - Rosa canina | |
| Hängebirke - Betula pendula | Schlehe - Prunus spinosa | |
| Vogelkirsche - Prunus avium | | |
- Pflanzliste 3:
- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| Apfel: Boskop | Birnen: Grüne Jagdbirne |
| Goldparmäne | Gute Graue |
| Gravensteiner | Gute Luise |
| Rheinischer Bohnapfel | Neue Poiteau |
| Schafsnase | |
- Kirschen: Hedelfingler, Büttner Rote Knorpelkirsche sowie: Pflaumen, Zwetschen, Speierling
- Pflanzliste 4:
- | |
|------------------------------------|
| Faulbaum - Frangula alnus |
| Roter Hartiegel - Cornus sanguinea |
| Ohnweiden - Salix aurita |
| Grauweiden - Salix cinerea |

- Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind: Von der Straßengrenze 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 von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- Flächen für Stellplätze: Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen.
- Nebenanlagen: Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen und Schafe ist im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

C. GESTALTUNGSSATZUNG

- (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)
- Dacheignung, Dachform und Dacheindeckung: Im Baugebiet sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt werden und hat daher in kleinteiligen Dächern oder Dachplänen in roten, braunen oder schwarzen Farbönen zu erfolgen. Alternativ sind Dacheindeckungen, von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben), in Blech zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind sich in der Dachform und der Dacheindeckung an der Hauptgebäude zu orientieren.
 - Gauben: Bei der Gestaltung der Gauben ist die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell zu berücksichtigen.
 - Baumaterialien und Fassadengestaltung: Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farböne zu verwenden.
 - Einfriedigung: Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebnbauweise mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten und mit Holzlatenzäunen möglichst ohne Sockel herzustellen. Sockelmauern dürfen nur straßenaußen bis 35 cm über Straßeneckante (s. Punkt 4) errichtet werden, der Verlauf der Sockelmauern ist ohne Abstufung dem Straßengänge anzupassen. Die Mauern sind so auszuführen, daß sie bepflanzt bzw. berankt werden können. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, daß Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksbegrenzungen wandern können. So müssen z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune ca. 10 cm über dem Boden enden. Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.
 - Müllbehälterstandorte: Müllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Ansonsten sind sie mit Hecken oder durch berankte Pergolen zu begrünen.
 - Stellplätze und Garagen: Stellplätze sind gemäß der Stellplatz- und Abfösesatzung der Gemeinde Eichenzell nachzuweisen.
 - Fenster: Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

D. HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Denkmalschutz - Bodendenkmal: Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichte Schloß Biebrich/Ostflugh 65203 Wiesbaden) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDschG). Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
- Dachflächenwasser: Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:
 - Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN *198, Teil 4) Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWWO § 17).
 - Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Zufahrtswege: Zufahrtswege sollen für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht angelegt werden, so daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. (§ 4 Abs. 2 HBO).
- Baumschutz: Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern (Nachbargrundstück) sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
- Grenzabstände: Bei Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen nachbarlichen Grenzabstände zu beachten.
- Lärmschutz: Die Straßenverwaltung kann zu Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen, die mit dem Verkehr auf der Bundesautobahn A 7 begründet werden, nicht herangezogen werden.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:** Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 07. Mai 1992 gefaßt. Der Beschluss wurde am 01. März 1996 veröffentlicht. Der Beschluss zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19. März 1998 und wurde am 27. März 1998 veröffentlicht. Eichenzell, den 12.02.1998.

Breithecker, Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung:** Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 01. März 1996 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11. März 1996 bis einschließlich 15. März 1996. Eichenzell, den 12.02.1998.

Breithecker, Bürgermeister
- Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 17. Nov. 1997.

Breithecker, Bürgermeister
- Auslegungsbeschluss:** Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 19. März 1998 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 06. April 1998 bis einschl. 07. Mai 1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 27. März 1998 ortsüblich bekanntgemacht. Eichenzell, den 12.02.1998.

Breithecker, Bürgermeister
- Satzungsbeschluss:** Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 18. Juni 1998 beschlossen worden. Eichenzell, den 12.02.1998.

Breithecker, Bürgermeister
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 12.07.1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell (Bauabteilung) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Eichenzell, den 12.02.1998.

Breithecker, Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 14 „Bornfeld“ mit integriertem Landschaftsplan

OT Welkers, Gem. Eichenzell

PLANUNGSBÜRO H. HENNING

bearb.: R. Hofmann Datum: November 97
geändert: Hofmann Datum: März 98

gez.: M. Danner Datum: November 97
geändert: Langer Datum: März 98

36043 FULDA KUNZELER STRASSE 11
TEL: (0681) 92814-0
FAX: (0681) 92814-10

geändert: Datum: