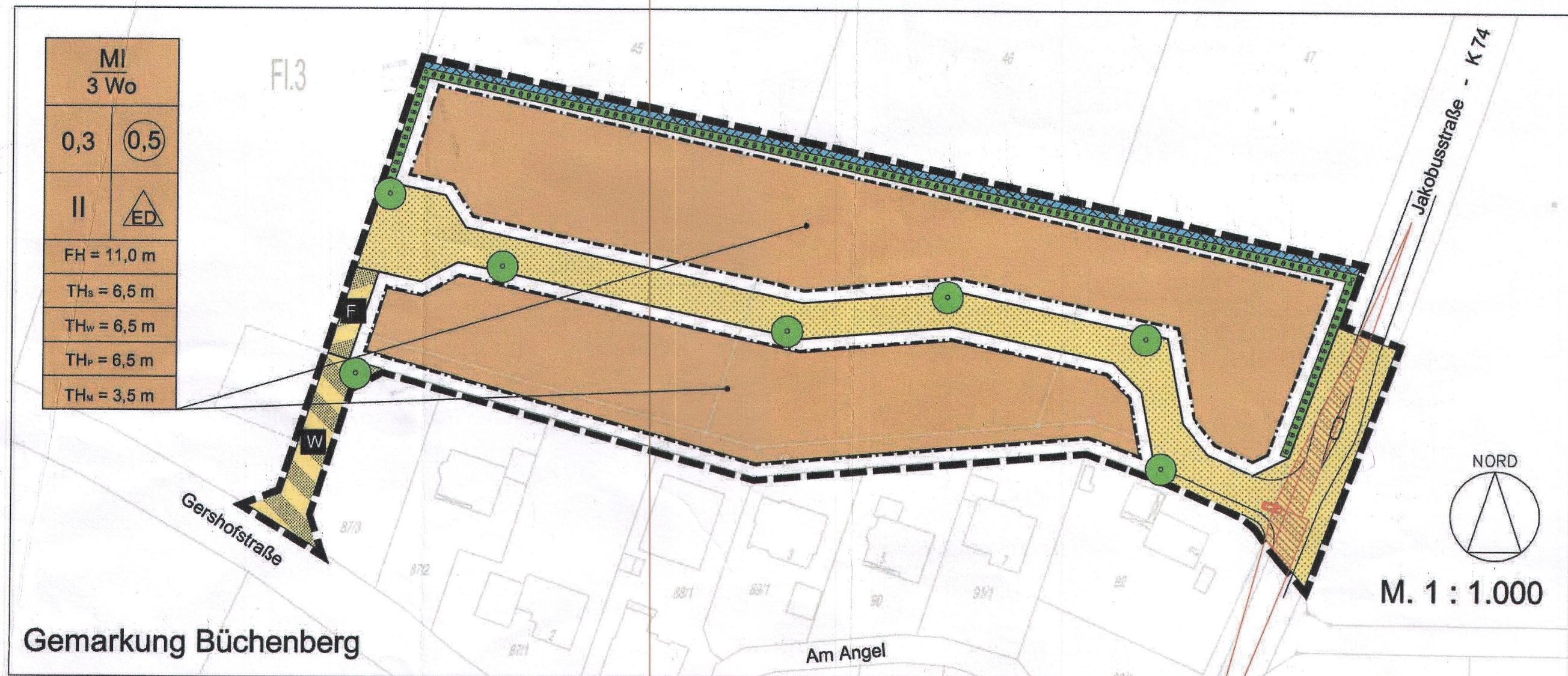




GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Büchenberg

Bebauungsplan Nr. 10 "Am Fuldaer Weg"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- neue Straßenführung (ohne Rechtsbindung)
- Sichtdreieck Anfahrtsicht 50 km/h

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

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen; die Planung ist der Gemeinde Eichenzell zur Zustimmung vorzulegen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der GWV Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit einem Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7, BauGB)
 - 1.1 Mischgebiet (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 3 begrenzt. (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 2.2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - 2.3 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** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenzen sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen unverbindlich. Sie sind in der nicht überbaubaren Fläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.
- 5. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - 5.1 Maximale Traufhöhe in Metern
 - Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachaußenfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes
 - Traufhöhe bei Sattel- und Krüppelwalmdächern (S) max. 6,5 m
 - Traufhöhe bei Zelt- und Walmdächern (W) max. 6,5 m
 - Traufhöhe bei Pultdächern (P) max. 6,5 m
 - Traufhöhe bei Mansarddächern (M) max. 3,5 m
 - 5.2 Maximal 11,0 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 die Hälfte der entspr. Hauswandlänge, gelten die vorgenannten Trauf- und Firsthöhen.
- 6. Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraße
 - 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
 - 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 + 14 BauGB)
 - Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
 - Entwässerungsgraben (1,5 m breit)
- 8. 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.
- 9. 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:
- 9.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

- 9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
 - Laubbäume 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), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schliehe (Prunus spinosa), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gew. Schneeball (Viburnum opulus)
 - Obstbäume:** vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen
 - Freiwachsende Hecken sind dabei mit einem Pflanzabstand von max. 1,5m in der Reihe und 1,0m zwischen den Reihen auszuführen. Bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen.
- 9.1.2 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 9.1.1 zu pflanzen und zu pflegen. Die Anzahl muß den zeichnerischen Festsetzungen entsprechen. Die Standorte ergeben sich aus der Straßenplanung.
- 9.1.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, Mindestanforderung:**
 - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthaltbäume nach 9.1.1
 - 10 heimische Sträucher nach 9.1.1
 - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge nach 9.1.1 (wird durch die Umsetzung der Festsetzung 9.1.4 erfüllt).
- Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan in den Bauvorlagen nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
- 9.1.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern** Innerhalb der Flächenumgrenzungen sind freiwachsende Hecken nach 9.1.1 zu pflanzen.
- 9.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen**
 - Das Flurstück 46, Flur 7, Gem. Kerzell mit einer Fläche von 5.069 qm dient der Ersatzmaßnahme für das Baugebiet. Das gesamte Flurstück ist einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen.
 - Die Maßnahme wird über eine vertragliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Rechtskraft des Bebauungsplanes gesichert.
- 9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135 a BauGB)
 - Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 36% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 64% zugeordnet.
- 9.4 Pflanzabstände**
 - Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlich vorgegebenen Abstände zur Grundstücksgrenze zu beachten.

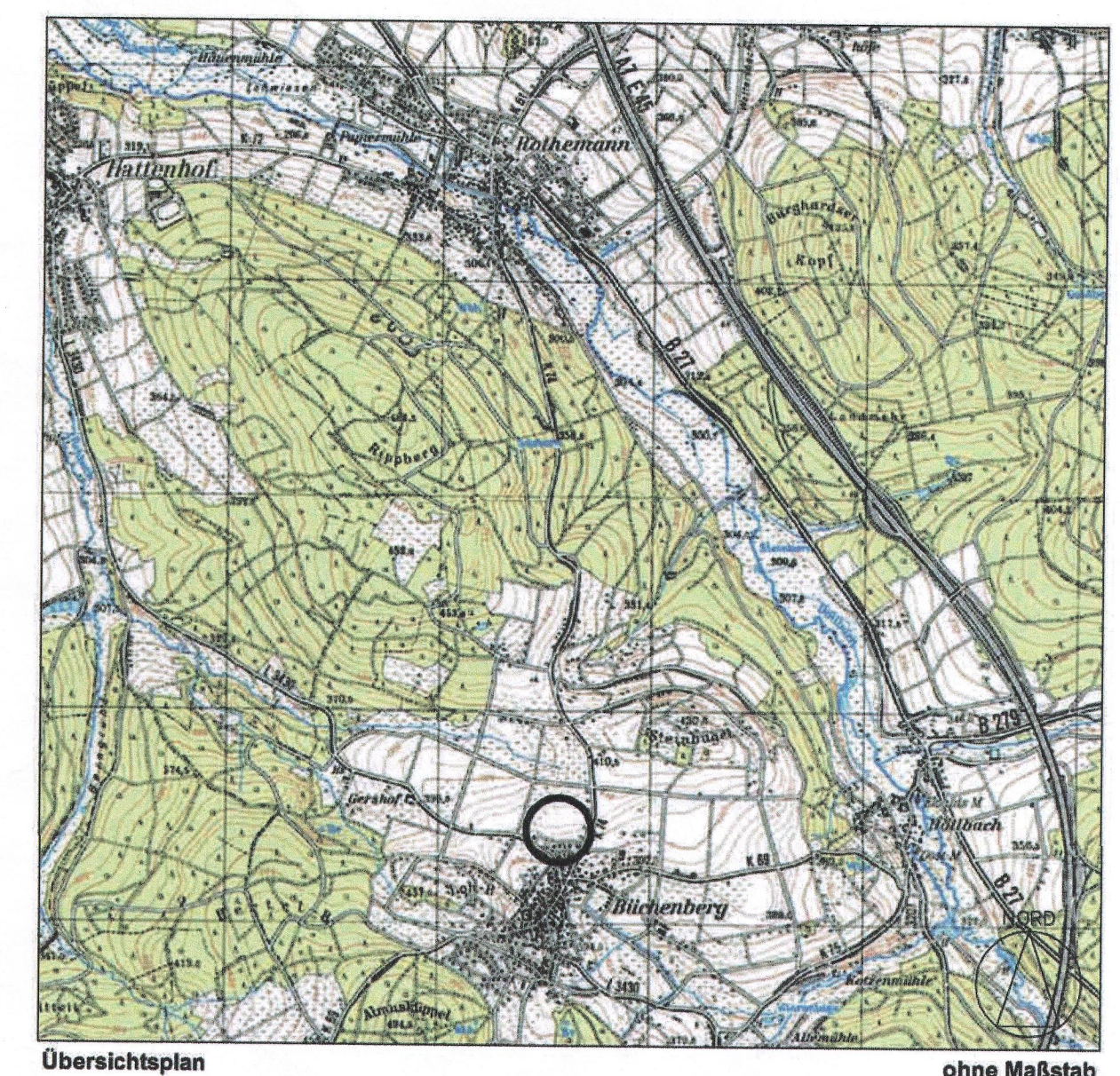
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung
 - Zulässig sind als Hauptdächer Sattel- und Krüppelwalmdächer mit 30°-45°, Zelt- und Walmdächer mit 18° - 40°, Pultdächer mit 10°-20° Dachneigung sowie Mansarddächer mit 75° - 80° Neigung im Dachgeschoss und 15°-30° als oberster Neigung.
 - 1.2 Dachgestaltung
 - Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden.
 - Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. 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 22.06.2007.
 - Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flachdächern ausgebildet werden. 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. durchlässigen 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. Aufstellungsbeschluss**
 - Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10, "Am Fuldaer Weg" beschlossen.
 - Der Beschluss wurde am 03.02.2012 öffentlich bekannt gemacht.
 - 2. Erweiterungsbeschluss**
 - Die Gemeindevertretung hat am 23.08.2012 den am 29.03.2007 gefassten Aufstellungsbeschluss erweitert. Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 01.02.2013 öffentlich bekannt gemacht.
 - 3. Frühzeitige Beteiligung**
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 03.02.2012 öffentlich bekannt gemacht und hat vom 13.02.2012 bis 17.02.2012 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat mit Frist bis zum 25.04.2008 stattgefunden.
 - 4. Öffentliche Auslegung**
 - Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 08.06.2012 eingeholt. Die Auslegung wurde am 27.04.2012 öffentlich bekannt gemacht.
 - 5. Satzungsbeschluss**
 - Die Gemeindevertretung hat am 23.08.2012 den Bebauungsplan Nr. 10 "Am Fuldaer Weg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
- Eichenzell, den 27.08.2012
- Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
- Dieter Kolb - Bürgermeister
- Eichenzell, den 04.02.2013
- Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
- Dieter Kolb - Bürgermeister

URSCHRIFT



GEMEINDE EICHENZELL
Ortsteil Büchenberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
"Am Fuldaer Weg"

Thellring 32 36124 Eichenzell
Telefon 06656 / 50028 -fax 50029
buero @ herget - wienroeder . de
www . herget - wienroeder . de

23. August 2012