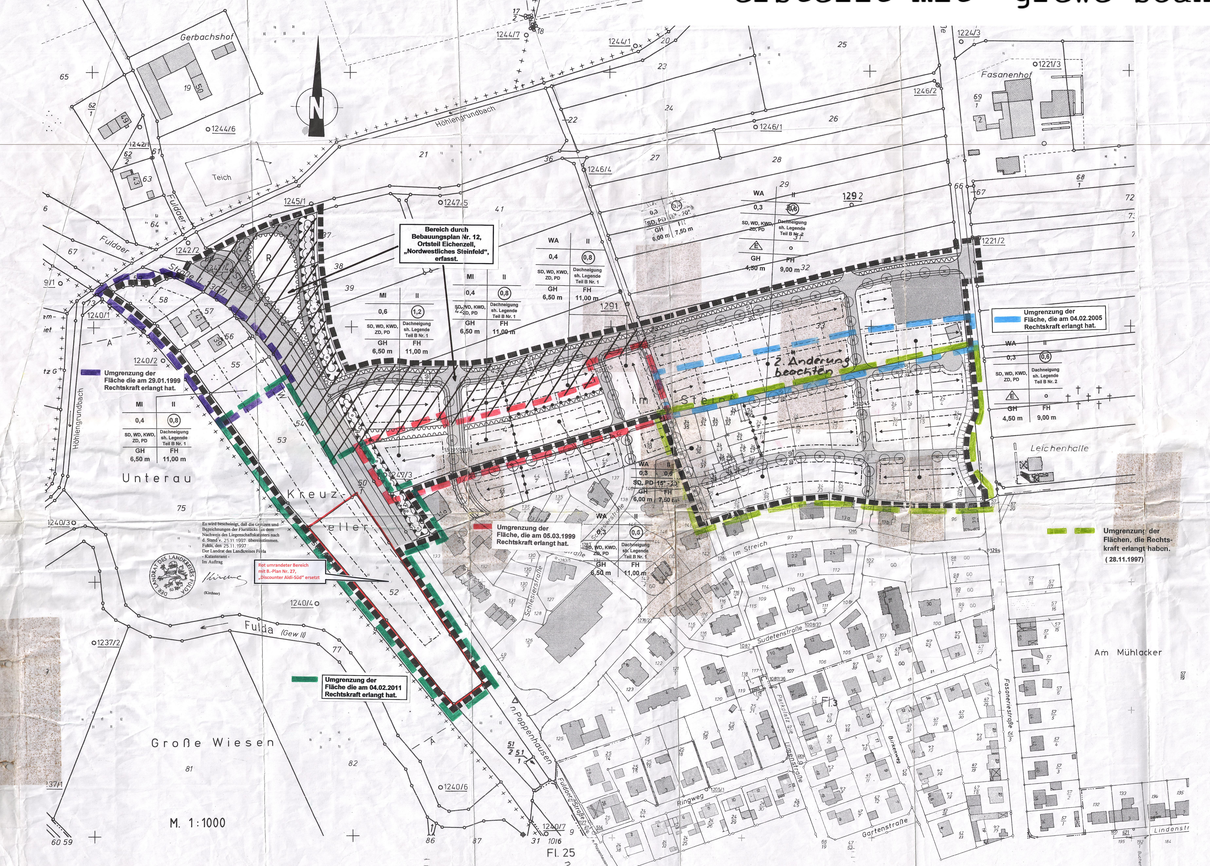
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---




# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, OT Eichenzell, "Im Steinfeld"

## Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G)
3. Verordnung über die baulliche Nutzung Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
5. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
7. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung

## PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTL. FESTSETZUNGEN

### TEIL A

### - BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN -

Art und Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1 u. 2) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

1.11 Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude

1.12 Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Geschäfte- und Bürogebäude

1.13 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

1.21 Allgemein zulässig sind gem. § 6 BauNVO:
- Geschäfte- und Bürogebäude
- Wohngebäude
- Schankwirtschaften, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige die Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.22 Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — z.B. (0,6)

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß — z.B. 0,3

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — z.B. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Gebäudehöhe GH[1] — z.B. 4,50 m
- Firsthöhe FH[2] — z.B. 9,00 m

1) Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseits vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2) Die Firsthöhe wird gemessen, bergseits vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Bauwerks

Im Mischgebiet sind ausnahmsweise höhere Gebäudetiefe zulässig, sofern sie zur Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen erforderlich sind.

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §1,22 u. 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise — O

In dem Gebiet, in dem keine Einzelbebauung festgesetzt ist, sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.

3.2 nur Einzelhäuser zulässig — WA

3.3 Baugrenze

3.4 Hauptfirstrichtung

4. **Verkehrsflächen**

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Fußweg

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Fußweg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen

6. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken — R

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Sträucher

7.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet

Auf jedem Baugrundstück sind mind. 1 hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und 15 m², davon mind. 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.

Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind pro laufendem Meter 15 heimische Sträucher anzupflanzen (vgl. Pfl.-Liste unter Ziff. 7.3).

Insgesamt sind mind. 15 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.

Ab 5 Stück sind farnartige Fassaden an Wohngebäuden und Garagen durch wuchsfördernden Ca begrünen. Carports sind ebenfalls mit farnartigen Kletterpflanzen einzugrünen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Fußwege und Terrassen sind Ökopflasterplatten, Rasengittersteine u.ä., verwendet werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Baufertigstellen folgenden Pflanzperiode.

7.3 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.

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

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen in Form von Rasengitterpflaster, Ökopflasterplatter oder wassergebundener Decke auszubilden. Pro 4 Stellplätze ist ein Baum 1. Wuchsordnung entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mind. 6 m² groß sein.

Je 5 m Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Ziff. 7.5). Die Standorte sind in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen.

7.4 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Raum

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

In den begleitenden Grünstreifen werden an den festgesetzten Pflanzstandorten standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der 1. Wuchsordnung entsprechend der Artenauswahlliste unter Ziff. 7.5 gepflanzt.

Die festgesetzten Pflanzstandorte gehen die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Baumpflanzungen wieder. Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen, ausnahmsweise kann bei Übergängen mit Ver- und Entsorgungsleitungen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

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

In dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich und auf dem Lärmschutzwall sind an den durch die entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen Gehölzpflanzungen mit Arten der Pflanzliste unter Ziff. 7.5 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. Alle 20 m ist ein ein großer oder mittelkroniger Baum als Heister oder Hochstamm zu pflanzen.

Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Strauücher: | 2 x v., 100 - 150 |
| Heister: | 3 x v., 150 - 200 |
| Hochstämme: | 3 x v., Stu. 14 - 16 cm |

Die Anpflanzungen sind herkömmlich zu pflegen.

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

Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen, die frei von toxischen Stoffen sein müssen, herzustellen.

| | |
|---|---|
| Haselnuß | (Corylus avellana) |
| Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Pfaffenhütchen | (Rosa canina) |
| Salweide | (Salix caprea) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Faulbaum | (Frangula alnus) |

Als hochstämmige Einzelbäume 1. Ordnung:

| | |
|---|---|
| Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |

Als hochstämmige Einzelbäume 2. Ordnung:

| | |
|---|---|
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Echte Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Hängebirke | (Betula pendula) |

Hochstämmige Obstbäume:

| | |
|---|---|
| vorherrschend | Apfel |
| dazu | Birne |
| | Pflaumen |
| | Zwetschen |

Ranker für Holzschanten- und Schattenwände:

| | |
|---|---|
| Efeu | (Hedera helix) |
| Jelängerjelieber | (Lonicera caprifolium) |
| Knöterich | (Polygonum aubertii) |
| Pfeifenwinde | (Aristolochia macrophylla) |

Ranker für Sichtenwände:

| | |
|---|---|
| Weinrebe | (Parthenocissus quinquefolia) |
| Wilder Wein | (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii") |
| Blauregen | (Parthenocissus quinquefolia) (Wisteria sinensis) |

8. **Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

8.1 Umgrenzungen der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
- Anlage eines Lärmschutzwalles

8.2 Energiebezogene Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Begrenzung der Emissionen durch die Raumerwärmung der Jahreswärmebedarf eines Gebäudes je m² Wohnfläche und Jahr

| | |
|---|---|
| bei Einfamilie- und Doppelhäuser | 70 kWh/m²a |
| bei Reihen-/Mehrfamilienhäuser | 60 kWh/m²a |

nicht überschreiten.

Der Nachweis der Einhaltung dieses Grenzwertes hat nach dem Berechnungsverfahren "Leitfaden Energie im Hochbau" des Hessischen Ministers für Umwelt, Landwirtschaft und Forstwirtschaft zu erfolgen und ist im Bem Bauantrag vorzulegen.

8.3 Festsetzungen zu passiven Lärmschutz gem. § 9 (1) 24 BauGB

Folgende basis-bzw Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt:

Schalldämmung R' = 30 - 34 dB bzw. 35 - 39 (Schallschutzklasse 2 bzw. 3) je Bereich von Wohnräumen, die entsprechend den Ausweisen des Lärmgutachtens übermäßig belastet sind. Die Einhaltung ist in den Bauvorlagenunterlagen nachzuweisen.

8.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Sind für die Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen auf angrenzenden privaten Grundstücken notwendig, sind diese von den Eigentümern zu dulden.

8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### TEIL B

### - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN -

1. **Dächer**

1.1 Dachform und -gestaltung im Wohn- und Mischgebiet

| | |
|---|---|
| Satteld-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach (SD, WD, KWD, ZD) | 33 Grad - 45 Grad |
| Pultdach (PD) | 15 Grad - 30 Grad |

Die Dachneigung muß in roten Dachziegeln oder -pfannen erfolgen.

1.2 Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2. **Fassaden**

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

Für die Außenwandflächen sind gedeckte Farben auszuwählen.

3. **Werbeanlagen**

3.1 Es sind nur Werbeschriftzüge als Einzelbuchstaben an der Wandfläche des Gebäudes zulässig.

Leuchtende Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

4. **PKW-Stellplätze**

4.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.

5. **Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen**

5.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in ihrer Gestaltung, Dachneigung, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

Benachbarte Carportanlagen sind in Form- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktion zulässig. Sie können abweichend von der im Geltungsbereich festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden.

6. **Einfriedungen**

6.1 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Für die Einfriedung der Grundstücke sind zulässig:

- lebende Hecken
- Holz- und Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,20 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 stacheldrahtfreie Einfriedungen sollte möglichst verzichtet werden.

Sollten dennoch stacheldrahtfreie Einfriedungen angelegt werden, sind freiwachsende oder geschnittene Hecken oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

### TEIL C

### - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN UND SONSTIGE HINWEISE

1. **Dachflächenwasser**

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 von Zisternen sind die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 und 1989, Teil 4, zu beachten.

2. **Hinweis zur Regelung des Wasserabflusses**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht wie empfohlen in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt wird, sind die gesetzte auf bestehende Grundstücksentwässerungsanlagen (Regenwasserkanäle, Mischwasserleitung, Versickerung) zu leiten. Die Einleitung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungssatzung (Graben/Mulden-Rigolensystem) zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Oberflächenwasser in gewerblich genutzten Bereichen, die aufgrund hier stattfindender Betriebsabläufe belastet werden sowie der Straßenoberflächenwasser (siehe Teil B Ziffer 1). Bestehende - diese sind der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Die durch entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen dienen der Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser, ehe es über einen Einleiteanzugsgraben der Fulda zugeführt wird.

3. **Hinweise zu Lärmimmissionen**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich planfestgestellter Bahnanlagen und ist entsprechend vorbelastet.

Es entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen, die von den Bahnanlagen Emissionen, insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).

Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

Das Lärmgutachten zum Bebauungsplanentwurf ergibt, daß im Geltungsbereich durch die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können. Im Bereich, in denen die Grenzwerte überschritten werden können, in Bereich, in denen geringfügige Überschreitungen zu erwarten sind, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

4. **Bodendenkmäler**

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

5. **Löschwasser**

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf dem Baugrundstücken ist durch die Bauherren in Abstimmung mit der Gemeinde Eichenzell und in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

6. **Vorhandene Flurstücksgrenzen**
Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen

7. **Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen**

### TEIL D

### - VERFAHRENSVERMERKE -

1. **Aufstellungsbeschluß**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 19.06.1997 beschlossen.

Der Beschluß wurde am 11. Juli 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 28. Nov. 1997

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Breitbecker) Bürgermeister

2. **Beteiligung der Bürger**

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 11. Juli 1997 ortsüblich bekanntgemacht und vom 4. Aug. 1997 bis 2. Sept. 1997 durchgeführt.

Eichenzell, den 28. Nov. 1997

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Breitbecker) Bürgermeister

3. **Auslegungsbeschluß**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am 11. Juli 1997 bis 2. Sept. 1997 bekanntgemacht und vom 4. Aug. 1997 bis einschl. 2. Sept. 1997 durchgeführt.

Eichenzell, den 28. Nov. 1997

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Breitbecker) Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluß**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06. Nov. 1997 einen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, OT Eichenzell, "Im Steinfeld", als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 28. Nov. 1997

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Breitbecker) Bürgermeister

5. **Anzeigevermerk des Regierungspräsidiums**

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

6. **Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Es wurde ortsüblich bekanntgemacht, daß ein Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, "im Steinfeld", als Satzung beschlossen worden ist.

Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, "im Steinfeld".

Mit dieser Bekanntmachung ist der als Satzung beschlossene Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, OT Eichenzell, "Im Steinfeld", rechtsverbindlich.

Eichenzell, den 28. Nov. 1997

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

(Breitbecker) Bürgermeister

GEMEINDE EICHENZELL

2. Änderung beachten

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 OT Eichenzell „Im Steinfeld"**

**Bearbeitet: im Juli 1997**