

GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 20 "Am Hartstück"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:

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

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



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. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W 555 wird hingewiesen.

Der Trinkwasserdruck kann in Spitzenzeiten unter 2,0 bar absinken. Im Bedarfsfall sind evtl. private Druckerhöhungsanlagen vorzusehen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE 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)

2.5 Immissionsschutzvorkehrungen an Wohngebäuden
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

An den Wohngebäuden müssen passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die Ausstattung der Gebäude muss Schallschutzklasse 3 erfüllen. Zusätzlich sind Schlafräume und Kinderzimmer in den Obergeschossen auf der lärmabgewandten Nordseite der Gebäude anzuordnen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Nachweise zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 zu erbringen.

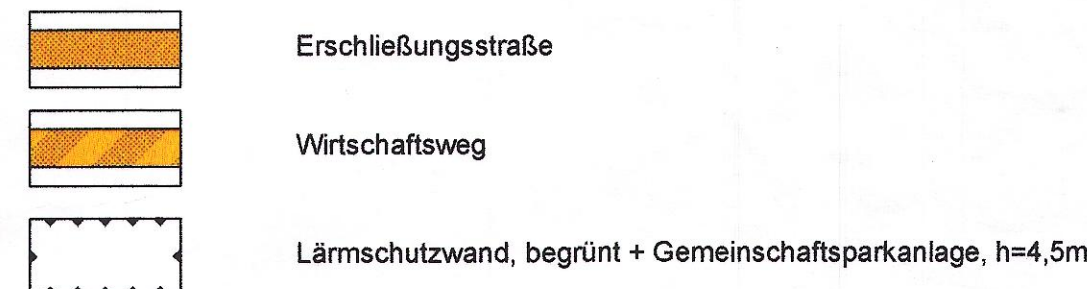
3. **Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)

5. **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Traufhöhe bei Sattel-, Krüppelwalm-, Zelt- und Walmdächern (TH_s) max. 4,5m
Traufhöhe bei Pultdächern (TH_p) max. 5,5m
Traufhöhe bei Mansarddächern (TH_m) max. 3,5m
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachaußenfläche über dem Anschnitt der bergseitig vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche. (siehe auch Teil II, Nr. 1.2)

Firsthöhe max. 9,5m
Firsthöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Oberkante First über dem Anschnitt der bergseitig vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche.

6. **Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 + Nr. 24 BauGB)



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.

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 von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

9. **Planungen, Nutzungsregelungen und 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 Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

9.1 **Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang der Arten:

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, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:

Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)

Obstbäume als Hochstämme:

vorherrschend Apfel,
dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

9.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

9.1.3 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
Spitzahorn 2xv., St.-Umfang 16-18cm

9.1.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestanforderung:

- 1 Laubbaum, alternativ 2 Obsthochstämme (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
- 10 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge, (wird durch die Ausführung der Festsetzung 9.1.2 erfüllt)

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

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 Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

9.2 **Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen**

Eine Teilfläche von 3.000 qm des Flurstücks 70, Flur 19, Gemarkung Welkers dient der Ersatzmaßnahme für das Baugebiet. Das gesamte Flurstück ist der natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen. Die Maßnahme wird über eine vertragliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

9.3 **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
(§ 135 a BauGB)

Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 39% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 61% zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Sattel, Krüppelwalm- und Zeldächer 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, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden. Pultdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blech eingedeckt werden.

Bzgl. Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben vom 12.12.1991.

Die Dachneigung von untergeordneten Giebeln muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch höchstens 60°, geneigt sein (nicht bei aus dem Hauptdach geschleppter Dachanordnung). Die Giebelwand muss dabei ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtsfläche erhalten. Überschreitet die Breite eines untergeordneten Giebels ein Drittel der entspr. Hauswandlänge, gelten die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen unter Teil A 5.

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. 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 1,2 m Höhe ohne Sockel, alternativ lebende Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 20.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Hartstück" im Ortsteil Eichenzell beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 21.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 01.06.2004 bis zum 04.06.2004 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 "Am Hartstück" hat über die Dauer eines Monats vom 07.06.2004 bis zum 08.07.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2004 den Bebauungsplan Nr. 20 "Am Hartstück" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 17.01.2005

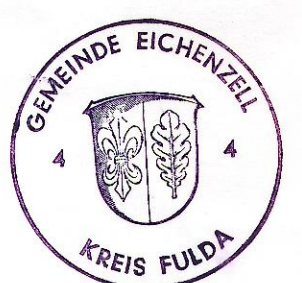


vorstand
Gemeindevertretung der
Gemeinde Eichenzell

- Breithecker
Bürgermeister

5. Der Beschluss wurde am 17.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 20 "Am Hartstück" in Kraft getreten.

Eichenzell, den 17.01.2005



vorstand
Gemeindevertretung der
Gemeinde Eichenzell

- Breithecker
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Eichenzell

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "Am Hartstück"

September 2004



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