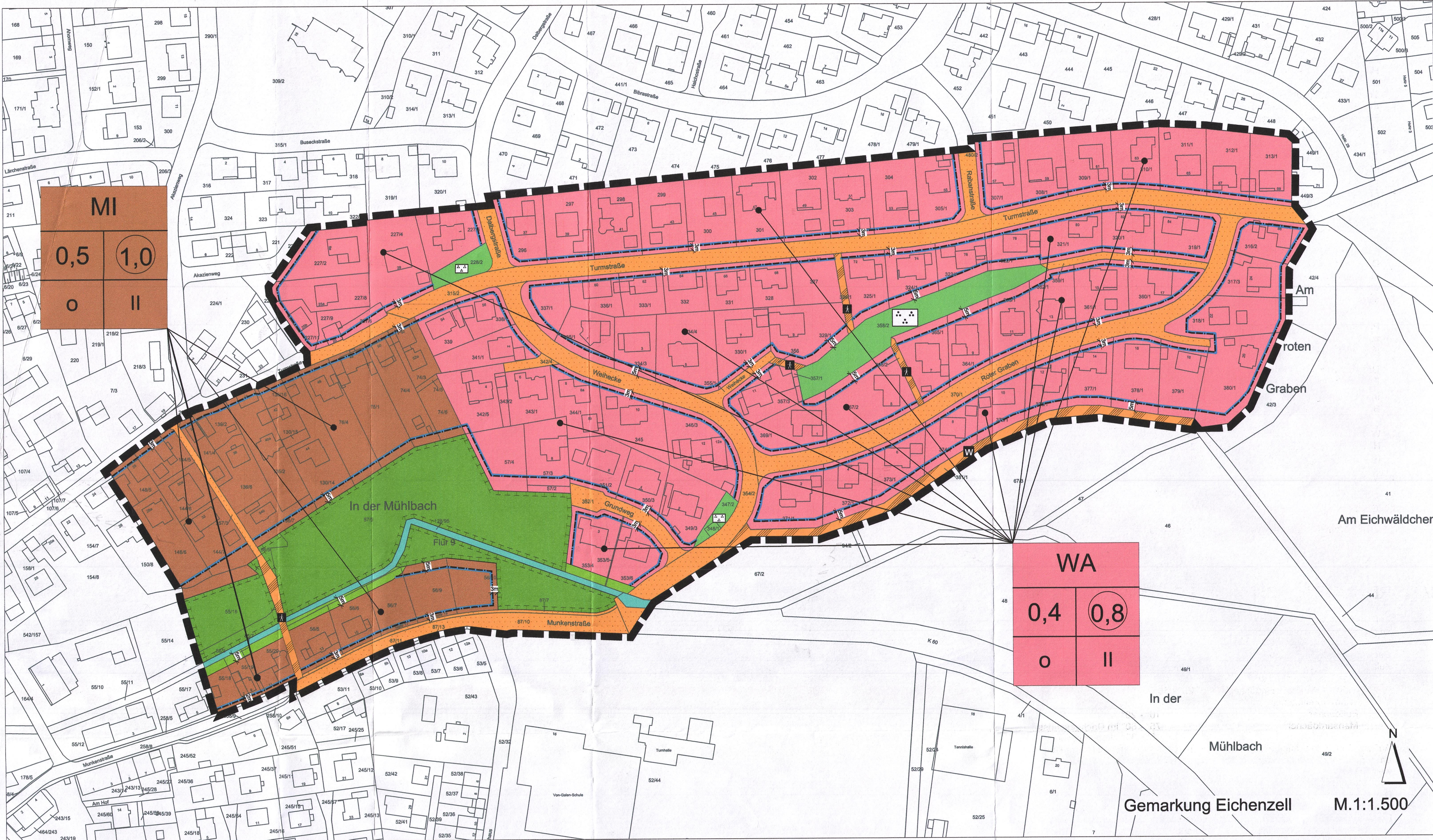




GEMEINDE EICHENZELL OT Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 29

"Turmstraße / Weihecke / Roter Graben"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Außenbeleuchtung: Es soll eine umweltverträgliche Beleuchtung zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung eingesetzt werden. Bei der privaten und gewerblichen Außenbeleuchtung sollen die Leuchten gewählt und montiert werden, dass sie nur innerhalb der Horizontalen abstrahlen, eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus vermieden wird, keine Beleuchtung von Büschen und Bäumen erfolgt, großflächige Anstrahlung vermieden wird, kein Licht am Ziel vorbeigeht, insbesondere nicht an den Himmel geht oder ggf. blendet, die Leuchtfläche sich an der Umgebungshelligkeit orientiert, Hintergründe der angestrahlten oder freistrahrenden Fläche dunkel gehalten werden, sie bzgl. Lichtmenge einschlägige Empfehlungen (Normen) nicht überschreiten, sie bedarfsorientiert geschaltet sind und in den Nachtstunden reduziert oder ganz abgeschaltet werden, sie geringe Blaulichtanteile haben (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).

Niederschlagswasser: soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55, Abs. 2 Satz 1 WHG). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

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

Energiegewinnung: Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Energieeinsparung: Die Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und -ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Verglasung nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

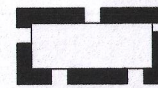
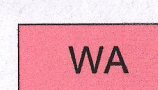
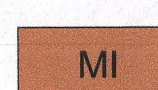
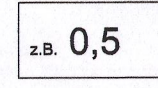
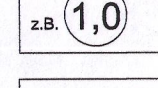
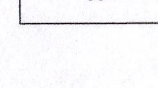
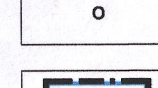
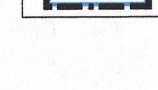
Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

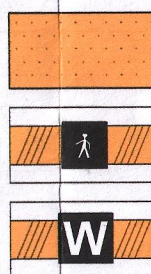
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Durch die folgenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "In der Mühlbach / Am vorderen Wingenroth" inklusiv dessen 1. Änderung aufgehoben und ersetzt:

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)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

z.B. 0,5

z.B. 1,0

II

o

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
2.5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
2.6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
3.1 Nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)
3.2 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen / Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe	Gesamthöhe
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	7,0 m	11,0 m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	7,0 m	11,0 m
Pultdächer	7,0 m	8,0 m
Flachdächer, flach geneigte Dächer	7,0 m	7,0 m
bei Ausbildung von Staffelgeschossen	7,0 m	9,0 m

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der mittlere Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Für das Mischgebiet entlang der Munktenstraße entspricht der untere Bezugspunkt der Höhe des davorigenden Gehwegs. Traufhöhe ist die Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (bei Flachdächern: Dachhaut bzw. Attika des obersten Vollgeschosses, s. auch II.1.1.). Gesamthöhe ist die Höhe des Dachfirsts bzw. des obersten Gebäudeabschlusses inkl. Dachaufbauten.

5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Fußweg

5.3 Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

5.4 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6. 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 0,5 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Siehe auch II. 3.3 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken.

7. Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

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

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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, mind. 0,6 - 1,0 m hoch:
Haselnuss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hartfistel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel, dazu Birnen,
Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

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.

8.2 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen:

- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalmstämme nach 8.1
- 10 heimische Sträucher nach 8.1
- 1 freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf min. 25m Länge nach 8.1

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengehaltungsplan 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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. m. § 18 BNatSchG)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Flächenumgrenzungen sind die entwickelten, vorhandenen Biotop zu erhalten / pflegen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5, Abs. 2, Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserfläche

10.2 Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG)

Innerhalb der Flächen ist jegliche Bebauung bzw. Nutzung gem. §§ 23/38 Hessisches Wassergesetz unzulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

im gesamten Geltungsbereich:

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:

Flachdächer, flach geneigte Dächer	0° - 5°
Sattel- / Krüppelwalmdächer	25° - 45°
Walm- / Zeltächer	20° - 30°
Pultdächer	10° - 20°
Mansarddächer	75° - 80° im Dachgeschoss 15° - 30° oberste Neigung

Außenwände von Staffelgeschossen müssen mindestens an drei Hausseiten um 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückweichen.

1.2 Dachgestaltung

Zur Dachendeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelfelnden Materialien zur Dachendeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Dachendeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden.

Bzgl. Dachaufbauten gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

im gesamten Geltungsbereich:

Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

Bei Nebenanlagen und Garagen/Carports sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

im gesamten Geltungsbereich:

3.1 Befestigungen

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind mit offenflügigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

3.2 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzlände (z.B. Sichtschutzzäune).

3.3 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Rahmen der Angleichung des Geländes nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern an der Grenze zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Dabei ist auf die Verträglichkeit mit den Nachbargrundstücken sowie auf die gestalterischen Notwendigkeiten des Baugebiets als Gesamtheit zu achten. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Siehe auch I. 6.: Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 23.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Turmstraße / Weihecke / Roter Graben" als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 2 "In der Mühlbach / Am vorderen Wingenroth" inklusiv dessen 1. Änderung.

2. Frühzeitige Beteiligung
Von der Unterrichtung und Erörterung wurde gem. § 3 (1) 3 abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 21.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 22.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 16.01.2020 bis einschließlich 31.01.2020 erneut und verkürzt öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 31.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 25.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 29 "Turmstraße / Weihecke / Roter Graben" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den 29.06.2020



Johannes Rothmund
Bürgermeister

6. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am 07.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 29 "Turmstraße / Weihecke / Roter Graben" in Kraft.

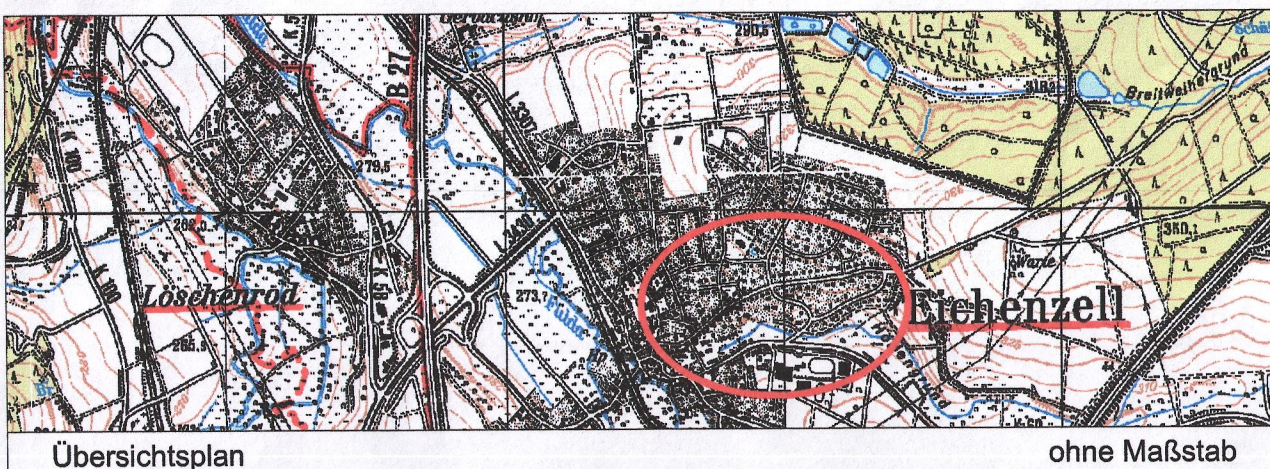
Eichenzell, den 08.04.2021

Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell



Johannes Rothmund
Bürgermeister

Urschrift



GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 29

"Turmstraße / Weihecke / Roter Graben"

Satzung 25.06.2020 Wienröder Stadt Land Regional www.wienroeder.de