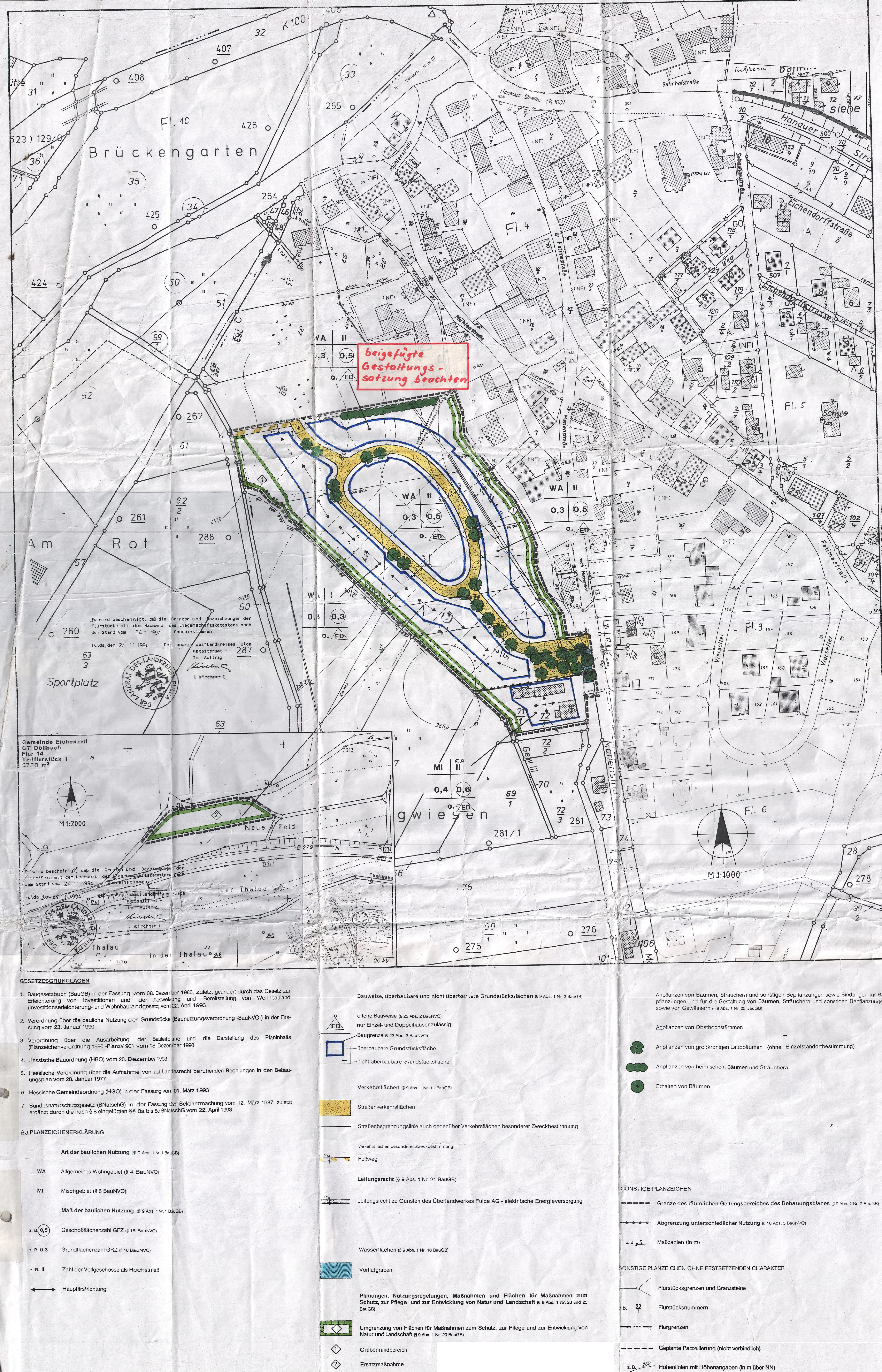




Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhen:

Die max. Außenwandtraufhöhe wird mit 6,50 m und die max. Firsthöhe wird mit 11,0 m festgesetzt. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes, an der Talsohle des Gebäudes, bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die talsohlte Geländehöhe.

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg bleibt der konkreten Straßenverkehrsplanung vorbehalten.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telefon und Strom:

In den Verkehrsflächen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzuziehen. Das Fernmeldesamt und das Überlandwerk Fulda sind von Straßenumbaumaßnahmen im Baugebiet, 6 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

Wasserversorgung und Entwässerung:

Erdtrockene Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenbefestigung:

Siehe o. g. Arten sind in zwei Reihen entlang der Vorflut, parallel zu der Uferlinie zu pflanzen. Die Pflanzungen sind alle 30 - 40 m zu unterbrechen und nach mehreren Metern breiten Gehölzreihen beschneiden fortzusetzen.

Grundstückstreifenflächen:

Mindestens 50% der Grundstückstreifenfläche ist als Grün-, Garten- u./o. Gehölzfläche zu gestalten bzw. anzulegen.

Gewässerandrangbereiche

Entlang der an das Planungsgebiet angrenzenden Vorflutgräben sind Gehölzpflanzungen (2 - 3 jährige Pflanzen mit einer Höhe von 1,20 m - 1,50 m) vorzunehmen.

Zu verwenden sind die Arten:

Schwarzkiefer	Alnus glutinosa (85% Gesamtanteil)
Bruchweide	Salix fragilis (10% Gesamtanteil)
Esche	Fraxinus excelsior (5% Gesamtanteil)

Die o. g. Arten sind in zwei Reihen entlang der Vorflut, parallel zu der Uferlinie zu pflanzen. Die Pflanzungen sind alle 30 - 40 m zu unterbrechen und nach mehreren Metern breiten Gehölzreihen beschneiden fortzusetzen.

Die verteilenden Flächen sind 1 - 2 mal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juli erfolgen darf, das Mahdgut ist abzutransportieren.

Externe Ausgleichsfläche

Als externe Ersatzmaßnahmen ist aus dem Grundstück Nr. 1, Flur 14, Gemarkung Döllbach, Gemeinde Eichenzell eine Fläche von 3750 m² der externen Nutzung zuzuführen. Die ursprüngliche Ackerfläche wurde mit einer ortstypischen Kirschenanbau-Grünlandnutzung angelegt und intensiv genutzt. Zur Aufwertung der Fläche werden folgende Maßnahmen geplant:

- Die Düngung ist unzulässig.
- Die vorhandene Grasnarbe ist durch die Schaffung von kinethischen Erdschichten aufzulockern und durch die Einbringung einer wirksamen biologischen Vielfalt zu verbessern.
- Anschließend ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG

Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erschließung des Baugebietes (öffentliche Maßnahmen):

- Anpflanzen und Pflegen von großkrönigen Laubbäumen im Straßenbereich
- Anpflanzen und Pflegen von großkrönigen Laubbäumen auf der Verkehrsgrünfläche (Quartiersplatz) im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Marienstraße
- Anpflanzen von Gehölzen (u. a. Eichen) angrenzend an die Vorflutgräben gemäß den o. a. Festsetzungen

Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die bauliche Nutzung des Baugebietes (private Maßnahmen):

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundrücken, gemäß den Festsetzungen.
- Naturnahe Gestaltung der Grundstückstreifenflächen.
- Externe Nutzung bzw. Pflege der 5 m breiten Schutzzone entlang der Vorflutgräben.
- Externe Nutzung bzw. Pflege der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Döllbach.

c. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Straßenbäume:

Gemäß der Pflanzplanung sind im Straßenraum Laubbäume (s. Pflanzliste 1.) zu pflanzen. Der angegebene Standort ist keine Einzelstandortbestimmung, erforderlichenfalls kann der Standort um mehrere Meter verschoben werden, die Anzahl der Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden.

Grundstückstreifenflächen:

In allen Baugebieten ist auf den Freiflächen mindestens die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:

- je 30 m² Grundstückstreifenfläche mindestens 1 Strauch.
- auf den Grundstücken mit mind. 500 m² Grundstückstreifenfläche mind. 1 hochstämmiger Obstbaum (siehe Pflanzliste 4), für jeweils weitere 150 m² Grundstückstreifenfläche jeweils 1 weiterer Baum (entweder Obstbaum oder standortgerechter Laubbau II. Ordnung, siehe Pflanzliste 2).

Ortstrand:

Im Baugebiet ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche dient der äußeren Eingrünung und ist folgendermaßen zu bepflanzen:

Parallel zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in mind. 3 Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher (s. Pflanzliste 3) zu pflanzen, wobei in der mittleren Reihe Bäume II. Ordnung in einem Abstand von maximal 10 m, in den beiden äußeren Reihen Sträucher in einem Abstand von ca. 1 m zu setzen sind. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind ebenfalls durch Sträucher zu bepflanzen. Obstbäume können in die Pflanzung eingebracht werden.

PFLANZLISTE 1:
(Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x v., mind. 14 - 16 cm Stammumfang)

Staliche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea

PFLANZLISTE 2:
(Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x v., mind. 12 - 14 cm Stammumfang)

Silene	Quercus robur
Handklee	Corpus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Duche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Ulmus glabra
Windenrinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Traubeneiche	Quercus petraea

PFLANZLISTE 3:
(Pflanzenqualität: Sträucher mind. 1 x v., mind 50 cm Höhe)

Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Eucryphia europaea
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Hartleiche	Cornus sanguinea
Kreuzdorn	Prunus cistricarpa
Schlehe	Prunus spinosa

PFLANZLISTE 4:

Apfel	Birne
Boskop	Grüne Jagdbirne
Goldschneeball	Gute Luise
Gravstein	Rheinischer Bohnapfel
Schneeball	Neue Poiteau

Kirschen

Emmers Rote Knorpkirsche	Pläumen
Hedelfing	Mirabellen
	Zwetschen
	Speierling

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Maßzahlen (in m)
- Flurstücksgrenzen und Grenzsteine
- Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- Höhenlinien mit Höhenangaben (in m über NN)

5. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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 zum 0,50 m (höchstmal) abgewendet werden. Ausnahmen von den Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden (siehe auch Gestaltungsvorschläge).

6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen und Schafe ist im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

6. GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

(Bauordnungshilfen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landschaft beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (OVBl. S. 102) und § 87 Abs. 4 HGO vom 25. Dezember 1960)

Dachneigung, Dachform und Dachdeckung (s.a. beigefügte Gestaltungs-satzung)

Im Baugebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung wird aus gestalterischen Gründen auf 35° - 45° festgesetzt, dies gilt auch für Garagen.

Die Dachdeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in kleinteiligen, ziegelroten Dacheiseln oder Dachsteinen erfolgen. Alternativ sind Dachdeckungen von Teiltälchen z. B. Giebeln in Blech- zulässig.

7. Gärten

Bei der Gestaltung der Gärten ist die Gartensatzung der Gemeinde Eichenzell zu berücksichtigen.

8. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Elementplatten oder sonstige diverse Kunststoffscheiben nicht zulässig.

Einfriedigungen

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Leberbauweise mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste oder mit großstämmigen Zäunen ohne Sokkel herzustellen.

Sokkelmauern dürfen nur straßenseitig bis 35 cm über Straßenebenfläche errichtet werden. Der Verlauf der Sokkelmauer ist ohne Abstandung dem Straßeneis zu anpassen. Die Mauern sind so auszuführen, daß sie entweder bepflanzt oder benarkt werden können.

Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

9. Aufschüttungen/Abgrabungen - Straßenausbau

Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgraben oder Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Baugrundrücken zu dulden. Sie können von den Grundstückseigentümern durch Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,35 m auf einem Grundstück abgewendet werden. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Gelände- verhältnissen zugelassen werden.

10. Mülleimerstandorte

Mülleimer sind auf den Hecken (max. Höhe 2,00 m) oder durch keramische Pargolen zu begrenzen. Ansonsten sind sie mit Heckentümpeln (Höhe 2,00 m) oder durch keramische Pargolen zu begrenzen.

11. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohnung ist 1 Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

12. D. HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

Bahnanlagen

Das Planungsgebiet liegt im Einflußbereich planfestgestellter Bahnanlagen; das Planungsgebiet ist entsprechend lärmverträglich.

Es entstehen notwendigerweise durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung) der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkstörung usw.).

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

Denkmalchutz - Bodendenkmal

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde (z.B. Schichten, Stängelsteine und Schalenreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG anzuzeigen, dem Landesamt für Denkmalchutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichtliche Schichtforschung/Ordnung 6203 Wiesbaden) oder der Unteren Denkmalbehörde (Wörthstraße 16, 66047 Fulda) zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unversehrtem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in zu errichtende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Löschwasserversorgung:

Schwerstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet (s. beigefügte Anlagen) im Abstand von ca. 80 - 120 m zu errichten, die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen:

- Der Einbau muß auf einer ausreichenden dimensionierten Leitung mit einem Mindestquerschnitt von 130 mm erfolgen.
- Es muß eine Löschwasserentnahme von 800 l/min bei einem Mindestdruck von 3 - 4 bar für 2 Stunden gewährleistet sein. Bei der gleichzeitigen Entnahme aus mehreren Hydranten darf der Druck nicht unter 2 bar absinken.
- Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Kann diese Löschwasserentnahme vom öffentlichen Wasserversorgungssystem nicht erreicht werden, so ist die Löschwasserentnahme durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Löschkiste DIN - 14210, unterirdische Löschwasserbehälter - DIN 14230 oder Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern).

Bei dem Einbau der Feuerschutzhydranten sind die Hydrantenentnahmen (Anlageblatt W 331) des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschichtung der Hydranten (DIN 4066) wird besonders verwiesen.

Dachflächenwasser:

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwasserzettes mit dem öffentlichen Trinkwasserzettel ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4) Trinkwasserzettel und Regenwasser bzw. Brauchwasserzettel sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWW § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

Zufahrtsweg:

Zufahrtsweg sind für eine Fahrlastbelastung von 20 t Gesamtgewicht befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von LKW- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 2 HGO).

Baumschutz:

Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern (Nachbargrundstück) sind während der Bauphase nach DIN 19220 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuwirken.

Grenzabstände/Schutzzonen:

Bei Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen nachbarlichen Grenzabstände zu beachten. So gelten z. B. für:

Bäume (nicht stark wachsend)	200 cm
Hecken (über 2 m hoch)	75 cm
Hecken (bis 1 m hoch)	25 cm

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die doppelten Grenzabstände einzuhalten.

Im Bereich der Ver- und Entsorgungleitungen sind lehrwuchende Bäume von der Anpflanzung auszuschließen. Bei einem ausreichenden Abstand (Rückgrate mit den Traubenbetrieben) zu den Trassen zu pflanzen. Bei Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Solaranlagen:

Auf den Erdbau des Hess. Ministers des Inneren vom 06.06.1979 (St.Nr. 79, Seite 1342; 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

13. BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"DIE SCHLAGWIESEN"

OT KERZELL, GEM. EICHENZELL

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING FULDA

BEARB.: R. Hofmann
GEZ.: M. Langer
DATUM: Aug. 94

GEÄND.: M. Brandt
DATUM: Nov. 94

GEÄND.: V. Reith
DATUM: Dez. 94

Kontakt: K. Hofmann
Tel.: (0681) 9454-0
Fax: 92514-50