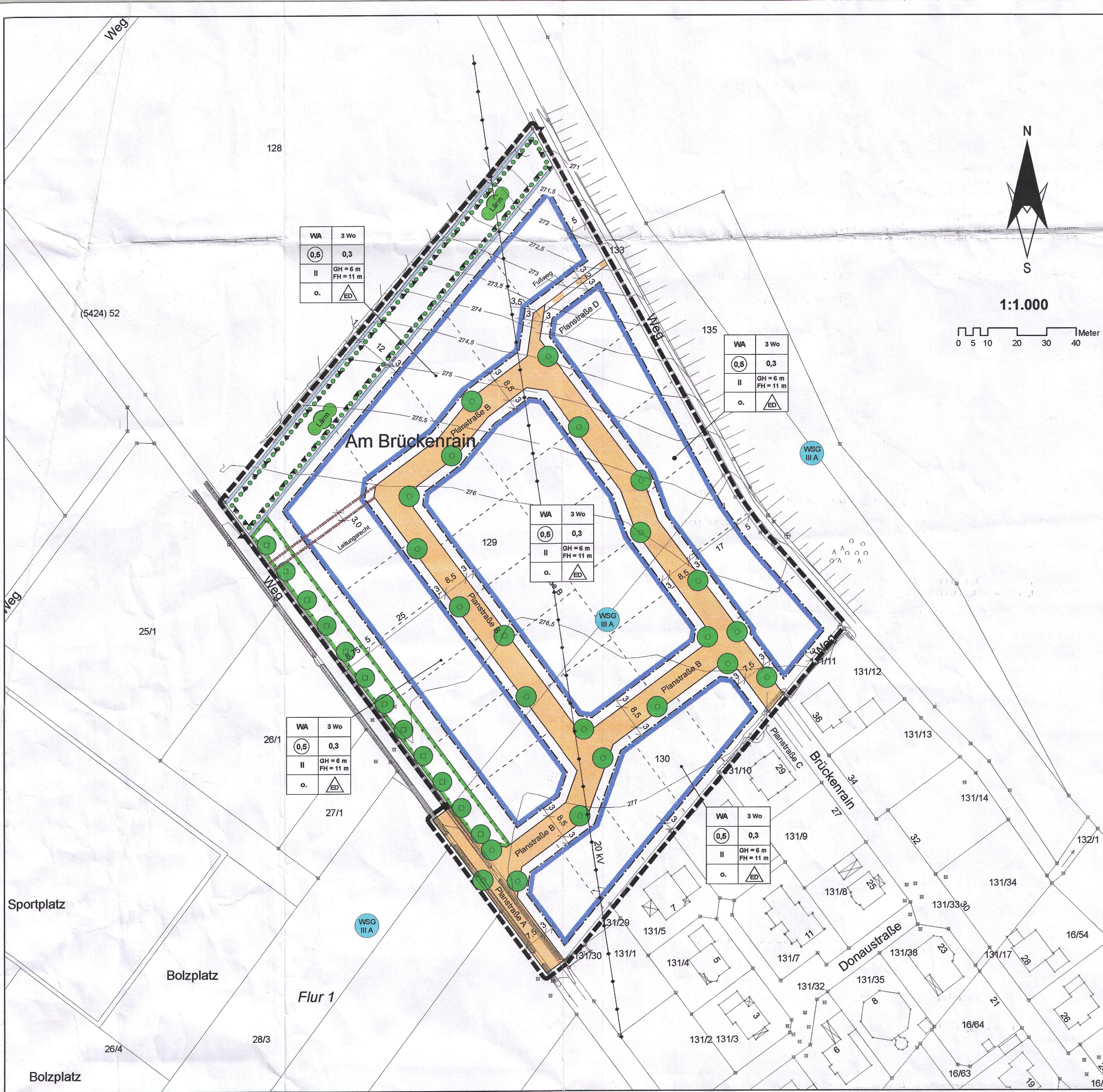




- RECHTSGRUNDLAGEN**
- BauGB - Baugesetzbuch
 - BauNVO - Bauutzungsverordnung
 - PlanzV90 - Planzeichenverordnung
 - HBO - Hessische Bauordnung
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.11.1997
 - BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
 - HNatG - Hessisches Naturschutzgesetz
 - WHG - Wasserhaushaltsgesetz
 - HGO - Hessische Gemeindeordnung
 - HWG - Hessisches Wassergesetz
- (sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung)

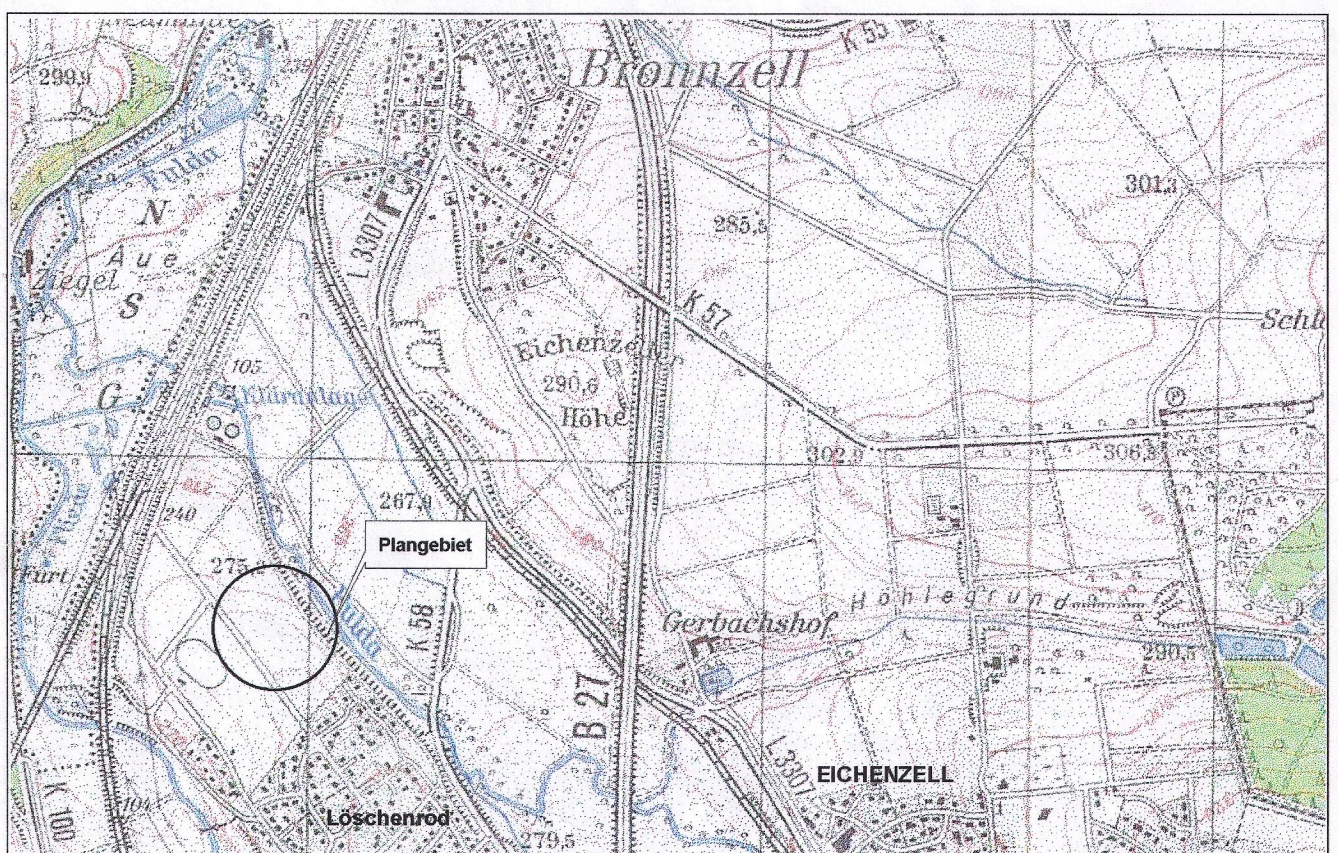
- A. ZEICHENERKLÄRUNG**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- | | |
|------|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 3 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) |
| 3 Wo | Die maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit 3 Wohnungen festgesetzt |
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| z. B. GFZ 0,5 | GFZ - Geschossflächenzahl |
| z. B. GRZ 0,3 | GRZ - Grundflächenzahl |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| GH | Höhe der baulichen Anlagen |
| FH | Gebäudehöhe als Höchstmaß |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß |
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- | | |
|----|--|
| o. | Offene Bauweise |
| △ | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| □ | Baugrenze |
| □ | überbaubare Fläche |
| □ | nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen) |
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- | | |
|---|--|
| □ | Straßenverkehrsflächen |
| □ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| □ | Zweckbestimmung: Fußweg |
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- | | |
|---|-------------------|
| — | 20 kV Freileitung |
|---|-------------------|

- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- | | |
|----------|---|
| □ | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses |
| □ | Vorflutgraben und Entwässerungsmulde mit Böschungsfäche |
| □ | Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen |
| WVG IIIA | Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - Schutzgebietszone IIIA (Schutzgebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) |
- 7. Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- | | |
|---|---|
| □ | Flächen für die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles |
|---|---|
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- | | |
|---|--|
| □ | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
| □ | Zweckbestimmung - Ausgleichsfäche: Anlegen einer extensiven Rasen- bzw. Wiesenfläche - vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.3) |
| □ | Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen auf der Ausgleichsfäche |
| □ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) |
| □ | Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen als Lärmschutzpflanzung - vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
| □ | Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Raum - vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) |
- 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- | | |
|---|---|
| — | Leitungsrecht für Abwassertrassen - zu Gunsten des Abwasserverbandes "Oberes Fuldata" |
|---|---|
- 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- | | |
|---|---|
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
|---|---|
- 11. Kennzeichnungen und Bestandsdarstellung**
- | | |
|-----------|--|
| z. B. 7 | Bemaßung (in Meter) |
| — | geplante Parzellierung (unverbindlich) |
| Flur 1 | Flurnummer (z. B.) |
| z. B. 7/1 | Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine |
| — | Höhenlinien mit Höhe über NN |

- B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u. ä. nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Gebäudehöhe (GH) s. Planzeichnung - Definition:
Mittlere Höhe von fertiger öffentlicher Verkehrsfläche, bezogen auf die gesamte Länge der straßenseitigen Grundstücks-grenze, horizontal bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Firsthöhe (FH) s. Planzeichnung - Definition:
Mittlere Höhe von fertiger öffentlicher Verkehrsfläche, bezogen auf die gesamte Länge der straßenseitigen Grundstücks-grenze, horizontal bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als die ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) so ist die Planzeichnung maßgeblich.
- 3.2 Die Baugrenzen sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht verbindlich.
- 3.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.
- 4. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Das Baugebiet liegt komplett in dem Trinkwasserschutzgebiet Zone III A. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe, Erd-wärmenutzungen, Versickerungsanlagen u. ä. sind grundsätzlich nur im Einvernehmen mit der zuständigen Wasser-behörde durchzuführen. Bei Erdwärmehochbohrungen ist zusätzlich das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie in Wiesbaden zu beteiligen.
- 5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Im Bereich der ausgewiesenen Fläche ist ein Erdwall mit einer durchgängigen Höhe von 4,0 m über natürlichem Gelände aufzuschütten. Die maximale Böschungseigung beträgt an den Außenrändern im Norden und Westen 1:1,5 und zu den privaten Grundstücksflächen 1:2.
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 6.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Ersatzmaßnahme (Sammelzuordnung für Eingriffe durch den Straßenausbau und die bauliche Nutzung) wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung nach BauGB zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda geregelt. Die vertragliche Regelung wird bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt.
- 6.2 Flächenversiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Um Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdruchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breit-fugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. zu verwenden. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A gilt dies nicht für Verkehrs- und Standflächen (Kfz. -frequentierte Flächen).
- 6.3 Allgemeine gründerische Festsetzungen für den öffentlichen Raum (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- a.) Im Straßenraum sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen - ohne Standortbindung (Qualität: mind. Hochstamm, 3 x v., 14 - 16 cm STU)
- b.) Der Lärmschutzwall ist flächig mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. - je 150 m² Grundfläche ist ein Baum (Qualität: Hochstamm, mind. 2 x v., 8-10 cm STU) anzupflanzen
- je 1 m² Grundfläche ein Strauch (Qualität: mind. verpflanzt ohne Ballen) anzupflanzen
- c.) Die Ausgleichsfäche ist als blumen- und kräuterreiche Extensivwiese anzulegen. Pro Jahr sind maximal zwei Gras-schnitte zulässig.
- d.) Auf der Ausgleichsfäche ist eine Baumreihe mit großkronigen heimischen Laubbäumen anzupflanzen. Die Bäume sind im Abstand von ca. 10 bis 12 m anzupflanzen (Qualität: mind. Hochstamm, 3 x v., 10-12 cm Stammumfang)
- 6.4 Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- a.) Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Pro 200 m² dieser 80 %-igen Fläche ist ein heimischer Laubbaum, 10 - 12 cm STU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher - Qualität: 0,60 - 1,00 m hoch) zu pflanzen.
- b.) Ab 5 ldm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
- 7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchst-maß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

- C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG**
- (bauordnungrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 81 Abs. 4 HBO vom 18.08.2002)
- 1. Dachgestaltung und Dachform**
- 1.1 Dachneigungen
- Für das Hauptdach sind folgende Formen und Neigungen zulässig:
- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| - Sattel- und Krüppelwalmdach | 30° - 45° |
| - Walm- und Zeltdach | 20° - 40° |
| - Pultdach | 10° - 20° |
| - Mansarddach | 75° - 80° / 15° - 30° |
- 1.2 Dacheindeckung
- Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau, Braun, Dunkelgrün und Dunkelgrau in gedecktem Farbton (matt bis engobiert) zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken.
- Pultdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blech eingedeckt werden.
- Nebenanlagen, Carports und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.
- 1.3 Dachgauben
- Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.
- 2. Außenwand- und Fassadengestaltung**
- Erteritplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
- 3. Stellplätze**
- Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.
- 4. Einfriedungen**
- Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune zulässig.
- Die maximale Höhe von 1,20 m bei Zäunen darf nicht überschritten werden. Die Einfriedigungen sollten sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden ausgeführt werden, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.
- 5. Geländeänderungen**
- Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Größere Geländeprünge sind als Trockenmauern oder mit anderen ingenieurbioologischen Maßnahmen auszuführen und zu begrünen.
- D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1. Denkmalschutz und Bodenfunde**
- Auf die Anzeigepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 2. Niederschlagswasser**
- Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu benutzen.

- 3. Wasserschutzgebiet**
- Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III A, für die Gewinnungsanlage "Brunnen Fulda-Aue". Betreiber der Gewinnungsanlage ist die Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH. Die Wasserschutzgebietsver-ordnung vom 28.08.1973 ist zu beachten, sie enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungsweisen. Zum Zweck der Einsichtnahme in die Originalschutzgebietsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung für das Trink-wasserschutzgebiet im Staatsanzeiger des Landes Hessen (St.Anz. 44/1973, S. 1951) veröffentlicht wurde. Darüber hinaus liegen die Schutzgebietsunterlagen (einschließlich Kartenteil) u. a. beim Betreiber der Wasserversorgungs-anlage, beim Regierungspräsidium Kassel, Standort Bad Hersfeld, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz, Dezernat 31.1 und beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, zur öffentlichen Einsichtnahme vor. Bauliche Maßnahmen mit Einwirkung auf den Boden- und den Grundwasserhaushalt sind mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz (ehem. Untere Wasserbehörde) beim Landrat des Landkreises Fulda abzustimmen.
- 4. Solaranlagen**
- Der Bau von Photovoltaik- und Solaranlagen ist in der Regel genehmigungsfrei, näheres hierzu regelt § 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 38 HBO.
- 5. Standort von Abfallbehältern**
- Die Standorte bzw. Stellflächen von Abfallbehältern sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der öffent-lichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.
- 6. Grünordnung, Vollzugsfrist, Nachweis, Erhaltungsgebot**
- Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstücks-eigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstigen gründerischen Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.
- Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nach-zupflanzen.
- AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 01.06.2006 beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.08.2006 bekannt gemacht.
- Eichenzell, den 16.05.2007
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 25.08.2006 bekannt gemacht und vom 04.09.2006 bis einschl. 08.09.2006 durchgeführt.
- 3. Beteiligung der Behörden**
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.07.2006.
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 11.10.2006.
- 4. Öffentliche Auslegung**
- Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 06.10.2006 bekannt gemacht und vom 16.10.2006 bis einschl. 17.10.2006 durchgeführt.
- 5. Satzungsbeschluss**
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 20.12.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 20.12.2006 beschlossen.
- Eichenzell, den 16.05.2007
- 6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 "Nordwestlicher Brückenrain - II. Bauabschnitt" wurde am 07.05.2007 bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 04.05.2007 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungs-plan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Eichenzell, den 16.05.2007



Bebauungsplan Nr. 12, Ortsteil Lössenrod, "Nordwestlicher Brückenrain - II. Bauabschnitt"

Gemeinde Eichenzell

Maßstab: 1:1.000
Stand: Satzung 20.12.2006

PLANUNGSBÜRO HENNING + PARTNER
36043 FULDA, KÜNZELER STR. 11
TEL. (0681) 92814-0, FAX (0681) 92814-50, eMail: info@henning-partner.de