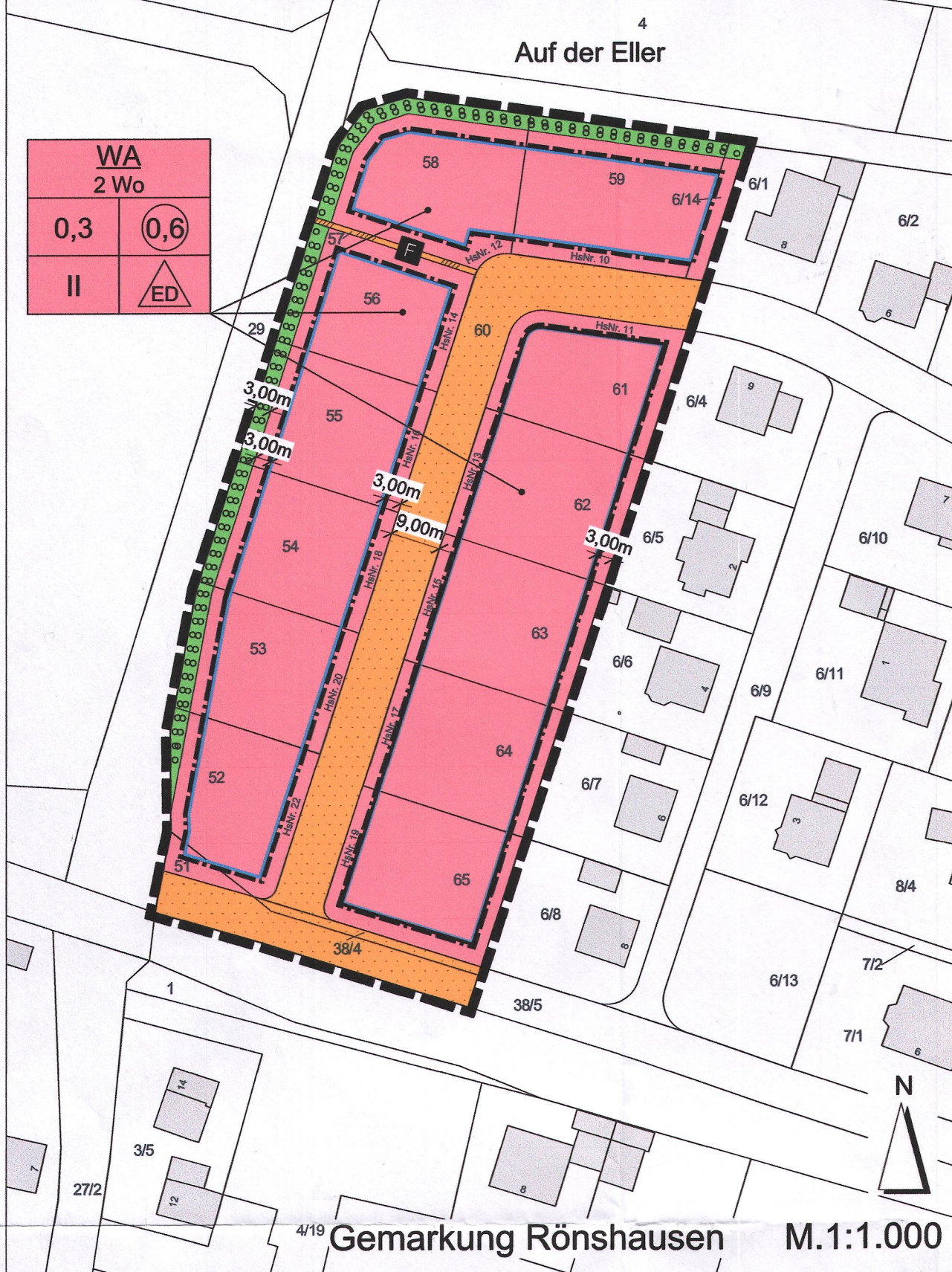




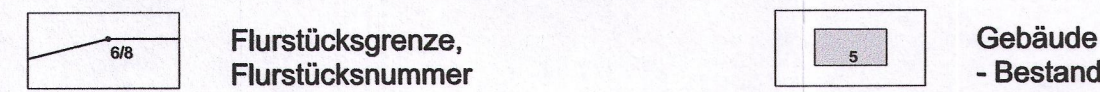
GEMEINDE EICHENZELL OT Rönshausen BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "Auf der Eller"

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)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Lärmvorbelastung
Das Baugebiet ist auf Grund der Nähe zu Bahnanlagen lärmvorbelastet.

Niederschlagswasser
soll ortsnahe 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.

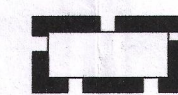
Brauchwassernutzung
Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen; die Planung ist der Gemeinde Eichenzell zur Zustimmung vorzulegen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der GVV Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit einem 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.

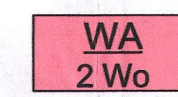
Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



1. **Grenze des Geltungsbereiches**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

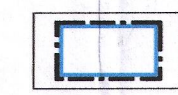
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



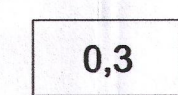
- 2.1 **Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

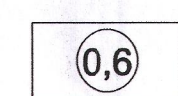
Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohnung zulässig, maximal sind zwei Wohnungen je Baugrundstück zulässig.



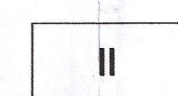
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)



- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
(§ 19 BauNVO)



- 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
(§ 20 BauNVO)

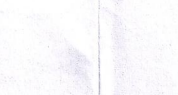


- 2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 BauNVO)



3. **Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.
(§ 22, Abs. 2 BauNVO)



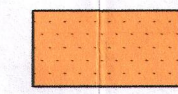
4. **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

- 4.1 Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

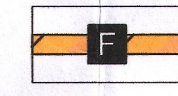
Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	7,0m	11,0m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	7,0m	11,0m
Pultdächer	7,0m	8,0m
Flach geneigte Dächer	7,0m	7,0m

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Endausbauhöhe der Straße.
Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten.

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



- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich

- 5.3 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 Geländebedingungen zugelassen werden. Siehe auch II. 3.3 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken.

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

- 7.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

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

Hochstämmen 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 min. 0,6 - 1,0 m hoch: 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 Hochstämmen: vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen
---	---

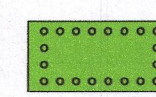
Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen. Bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen.

Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

Bei Bepflanzungen zu den Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände entsprechend dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

- 7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, Mindestanforderung:
 - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 7.1
 - 10 heimische Sträucher nach 7.1
 - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge nach 7.1 (wird durch die Umsetzung der Festsetzung 7.4 erfüllt).

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.



- 7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
Innerhalb der Flächenumgrenzungen sind freiwachsende Hecken nach 7.1 zu pflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
Flachdächer
Sattel- / Krüppelwalmdächer 25° - 45°
Walm- / Zeltedächer 20° - 30°
Pultdächer 10° - 15°
Mansarddächer 75° - 80° im Dachgeschoss
15° - 30° oberste Neigung

- 1.2 Dachgestaltung
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelfenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind zu einem Anteil von mindestens 60% in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Die Dacheindeckung 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**
(§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

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

Für Nebenanlagen und Garagen/Carports sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

3. **Grundstücksfreiflächen**
(§ 81, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

- 3.1 Befestigungen
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind unoffen fugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

- 3.2 Einfriedungen
Es sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzäune (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 Geländebedingungen zugelassen werden. Siehe auch I. 7. Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 21.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Auf der Eller" beschlossen.
2. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB vom 26.07.2018 bis einschließlich 28.08.2018 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 28.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

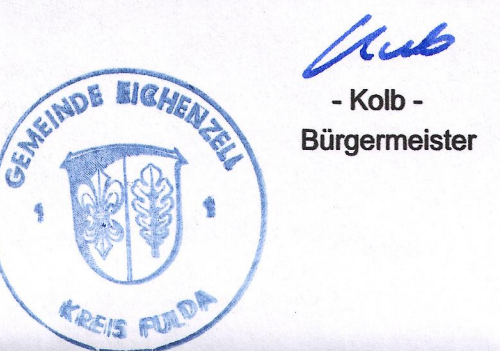
4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 08.11.2018 den Bebauungsplan Nr. 9 "Auf der Eller" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 12.11.2018 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell



5. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am 09.01.2019 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 9 "Auf der Eller" in Kraft.

Eichenzell, den 11.01.2019 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Rönshausen

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "Auf der Eller"

Planungsbüro
Carsten Wienröder
Stadt Land Regional
Ordlestr. 80 • 36124 Eichenzell • Tel. 06666/933146
Mail: c.wienroeder@wienroeder.de • www.hetg-wienroeder.de

08.11.2018