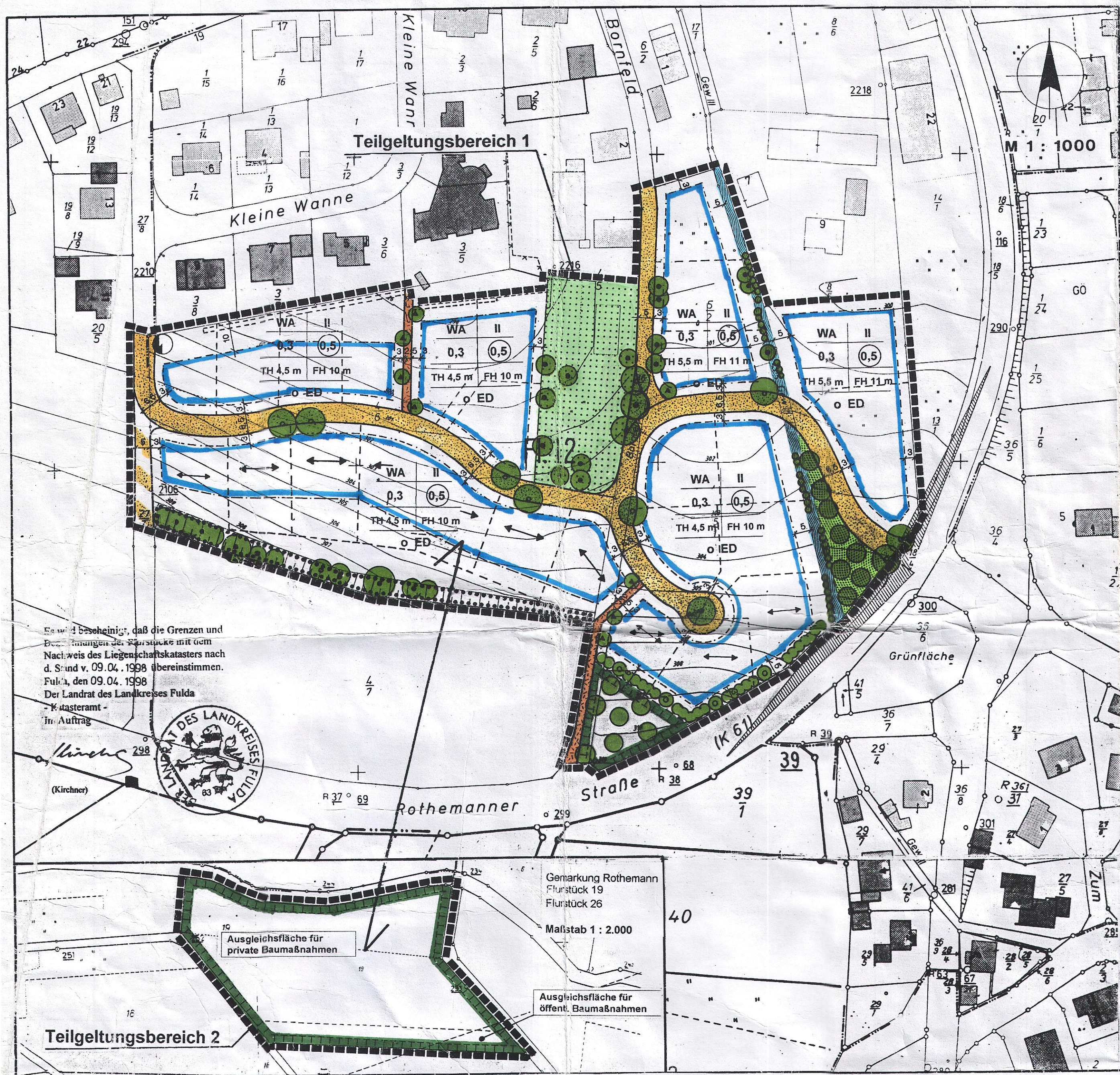




GESETZESGRUNDLAGEN

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
5. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. März 1993
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997

A. ZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet	WA
1.2 Geschosflächenzahl - GFZ	0,5
1.3 Grundflächenzahl - GRZ	0,3
1.4 Zahl der Vollgeschosse	II
1.5 Höhe baulicher Anlagen	TH
Traufhöhe als Höchstmaß	FH
Firsthöhe als Höchstmaß	

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 offene Bauweise	O
2.2 nur Einzel- und Doppelpausen zulässig	ED
Baugrenze	
überbaubare Grundstücksfläche	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	

- 2.3 Hauptflächrichtung

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Traufhöhe (max.)	Firsthöhe (max.)
Bauweise	

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsflächen	
3.2 Sichtflächen	
Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,3 m Höhe - gemessen von jeweils Straßenoberkante - freizuhalten.	
3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
3.3.1 Fußweg (wassergebundene Decke oder Pflasterung)	
3.3.2 Landwirtschaftlicher Weg (unbefestigt)	

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen	
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
Vorflutgraben	
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	
Geplante Trafostation	
7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	
Flächen für die Landwirtschaft	

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

- 3.1 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- geplante Ausgleichsflächen

- 3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:	
Straßenbäume mit etwaiger Standortbestimmung, Hochstämme mind. 3 x v. m. Ballen, 14-16 cm Stammumfang (s. Pflanzliste 1)	
Hochstämmige Obstgehölze ohne Einzelstandortbestimmung (s. Pflanzliste 3)	
Laubbäume (Hochstämme mind. 10-12 cm Stammumfang) oder hochstämmige Obstgehölze, mit etwaiger Standortbestimmung auf den Privatgrundstücken (s. Pflanzlisten 2 u. 3)	
ein- bzw. wechselseitige Grabenbepflanzung (s. Pflanzliste 4), mit einem Strauch je 10 m.	
Erhalten:	
Erhalten von Gehölzen	

- 3.3 Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, für unterirdische Ver- und Entsorgungs-trassen (z. B. Strom, Abwasser) mit einer Breite von 3 m, zu Gunsten der entsprechenden Trassenbetreiberin.	=====
9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	=====
9.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	=====
10. Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter	
10.1 Flurstücksnummern, Flurstücksgrenzen und Grenzsteine	27 28
10.2 Flurgrenzen	
10.3 Höhenlinien mit Höhenangaben (in m ü. NN)	433
10.4 vorhandene Böschungen	

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

- 1.1 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Außenwandtraufhöhe (TH) wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes, an der Bergseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die hangseitige Geländehöhe.

- 1.2 Vollgeschosse
Kellergeschosse dürfen nicht als Vollgeschosse ausgeführt werden. Sie sind dann keine Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkanten im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

2. Verkehrsflächen
Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg bleibt der konkreten Straßenentwurfsplanung vorbehalten.

3. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 3.1 Trassenplanung
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Kabel und der sonstigen Leitungen vorzusehen. Die zuständigen Stellen sind von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet, 8 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

- 3.2 Wasserversorgung und Entwässerung
Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Bodenbefestigung
Zugangswege sind möglichst in die Garagenzufahrten zu integrieren. Die Zufahrten zu den Garagen sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.). Separate Zugangswege sind maximal 1,20 m breit mit Pflastersteinen, Gehwegplatten oder Rasenpflaster zu befestigen.

- 4.2 Grundstücksflächen
80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche (z. B. Wiese, Rasen, Staudenbeet) oder Gartenfläche zu gestalten. Bei Rasenflächen sind möglichst anstelle gebräuchlicher Ziergrasarten, kräuter- und blumenreiche Saatmischungen zu verwenden.

- 4.3 Ausgleichsmaßnahmen
Am südlichen Rand des Baugebietes wird eine kleine Ausgleichsfläche von ca. 675 m² vorgesehen. Diese Fläche ist als Grünland anzulegen und extensiv (keine Düngung, nur 1 - 2 x Mahd) zu bewirtschaften. Zusätzlich sind 7 Obstgehölze anzupflanzen und zu erhalten. Weiterhin wird das Flurstück Nr. 19, Flur 21, Gemarkung Rothemann, Gemeinde Eichenzell mit einer Gesamtfläche von 16.295 m² komplett zum Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bornfeld“ erklärt. Die Fläche (Wiese und Ackerland) ist gemäß der Abstimmung zwischen Gemeinde Eichenzell und dem Landkreis Fulda „Untere Naturschutzbehörde“ (vom 25.07.1995) der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- 4.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Öffentliche Maßnahmen (Straßen- und Wegebau):
Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes werden rund 3.325 m² versiegelt. Neben den vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen z. B. Baumpflanzungen im Straßenraum, Grabenbepflanzung und Bepflanzung der öffentl. Grünfläche, werden diesem Eingriff in den Naturhaushalt folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche am Südrand des Baugebietes, sowie
- eine Teilfläche von 2.400 m² der externen Ausgleichsfläche, mit den unter 4.3 festgesetzten Maßnahmen

- Bauliche Nutzung des Planungsgebietes:
Im Rahmen der baulichen Nutzung des Baugebietes können gemäß der GRZ 0,3 max. 5.965 m² versiegelt werden. Neben den vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen z. B. Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen, Anlage der Hausgärten etc. wird diesen Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt die verbleibende Restfläche der externen Ausgleichsfläche (13.895 m²) mit den entsprechenden unter Punkt 4.3 festgesetzten Maßnahmen zugeordnet.

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

- 5.1 Straßenbepflanzung
Zur inneren Durchgrünung des Planungsgebietes sind gemäß der Planzeichnung, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

- 5.2 Grundstücksbepflanzung
Auf den Grundstücken mit 500 m² Grundfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum od. ein Laubbäum zu pflanzen, für jeweils weitere 150 m² ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Je 30 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Strauch zu pflanzen und zu pflegen.

- 5.3 Grabenbepflanzung
Entlang des Vorflutgrabens sind ein- bzw. wechselseitig Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind alle 15 - 20 m zu unterbrechen und nach mehreren Metern breiten gehölzfreien Abschnitten fortzusetzen. Zu verwenden sind 2 - 3 jährige Pflanzen mit einer Höhe von 1,20 m - 1,50 m der nachfolgenden Pflanzliste 4, welche in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen sind.

- 5.4 Eingrünung des Planungsgebietes
Parallel zu den östlichen und südlichen Außengrenzen des Geltungsbereiches, sind in mindestens 3 Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wobei die Sträucher in einem Abstand von 1m zu setzen sind. Zusätzlich ist mindestens ein heimischer Laubbäum oder ein Obstbaum je 10 lfd. m Gehölzstreifen anzupflanzen.

- 5.5 Pflanzlisten
Die nachfolgenden Pflanzlisten (Vorschlagslisten) können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können vereinzelt eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z. B. Flieder - Syringa vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Pflanzliste 1:	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Stieleiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Traubeneiche	- Quercus petraea

Pflanzliste 2

Bäume:		Sträucher:	
Stieleiche	- Quercus robur	Faulbaum	- Frangula alnus
Haibuche	- Carpinus betulus	Hasel	- Corylus avellana
Traubeneiche	- Quercus petraea	Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Weißdorn	- Crataegus monogyna
Rotbuche	- Fagus sylvatica	Himbeere	- Rubus idaeus
Eberesche	- Sorbus aucuparia	Brombeere	- Rubus fruticosus
Zitterpappel	- Populus tremula	Hundsrose	- Rosa canina
Hängebirke	- Betula pendula	Schlehe	- Prunus spinosa
Vogelkirsche	- Prunus avium		

Pflanzliste 3:

Apfel:	Boskop	Birnen:	Grüne Jagdbirne
Goldparmäne		Gute Graue	
Gravensteiner		Gute Luise	
Rheinischer Bohnapfel		Neue Poiteau	
Schafsnase			

Kirschen:	Hedelfingler	Bütners Rote Knorpelkirsche	sowie: Pflaumen
		Zwetschen	
		Speierling	

Pflanzliste 4:

Faulbaum	- Frangula alnus
Roter Hartiegel	- Cornus sanguinea
Ohnweiden	- Salix aurita
Grauweiden	- Salix cinerea

6. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

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 zu 0,50 m (Höchstmaß) abgegrenzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

7. Flächen für Stellplätze
Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen.

8. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen und Schafe ist im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

C. GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS.102) und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)

1. Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung
Im Baugebiet sind nur Sattel- oder Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt werden und hat daher in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachplatten in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zu erfolgen. Alternativ sind Dacheindeckungen, von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben), in Blech zulässig.

2. Gauben
Bei der Gestaltung der Gauben ist die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell zu berücksichtigen.

3. Baumaterialien und Fassadengestaltung
Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

4. Einfriedigung
Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Leberbauweise mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste und mit Holzlattenzaune möglichst ohne Sockel herzustellen. Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 35 cm über Straßenoberkante (s. Punkt 4) errichtet werden, der Verlauf der Einfriedigung ist ohne Abstufung dem Straßengänge anzupassen. Die Mauern sind so auszuführen, daß sie bepflanzt bzw. berankt werden können. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, daß Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksbegrenzungen wandern können. So müssen z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune ca. 10 cm über dem Boden enden. Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedigungen nicht behindern.

5. Müllbehälterstandorte
Müllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Ansonsten sind sie mit Hecken oder durch berankte Pergolen zu begrünen.

6. Stellplätze und Garagen
Stellplätze sind gemäß der Stellplatz- und Abfahrsatzung der Gemeinde Eichenzell nachzuweisen.

7. Fenster
Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

D. HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz - Bodenfunde
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichtl. Schloß Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDöSchG).

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

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

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 2388, Teil 4) Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

3. Zufahrtswege
Zufahrtswege sollen für eine Fahrlast von 20 t Gesamtgewicht angelegt werden, so daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. (§ 4 Abs. 2 HBO).

4. Baumschutz
Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern (Nachbargrundstück) sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

5. Grenzabstände
Bei Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen nachbarlichen Grenzabstände zu beachten.

6. Lärmschutz
Die Straßenverwaltung kann zu Forderungen nach Lärmschutzeinrichtungen, die mit dem Verkehr auf der Bundesautobahn A 7 begründet werden, nicht herangezogen werden.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 07. Mai 1992 gefaßt. Der Beschluß wurde am 01. März 1998 veröffentlicht.

Der Beschluß zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19. März 1998 und wurde am 27. März 1998 veröffentlicht.

Eichenzell, den 12.02.1998



Breithecker, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 01. März 1998 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11. März 1998 bis einschließlich 15. März 1998.

Eichenzell, den 12.02.1998



Breithecker, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Trägers öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 17. Nov. 1997.

4. Auslegungsbeschluß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 19. März 1998 beschlossen.

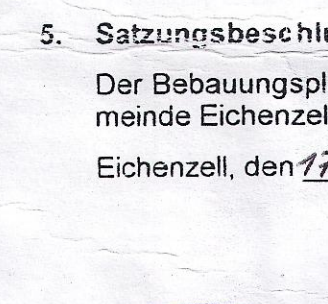
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 06. April 1998 bis einschl. 07. Mai 1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 27. März 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

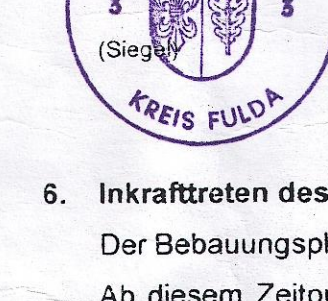
Eichenzell, den 12.02.1998



Breithecker, Bürgermeister



Breithecker, Bürgermeister



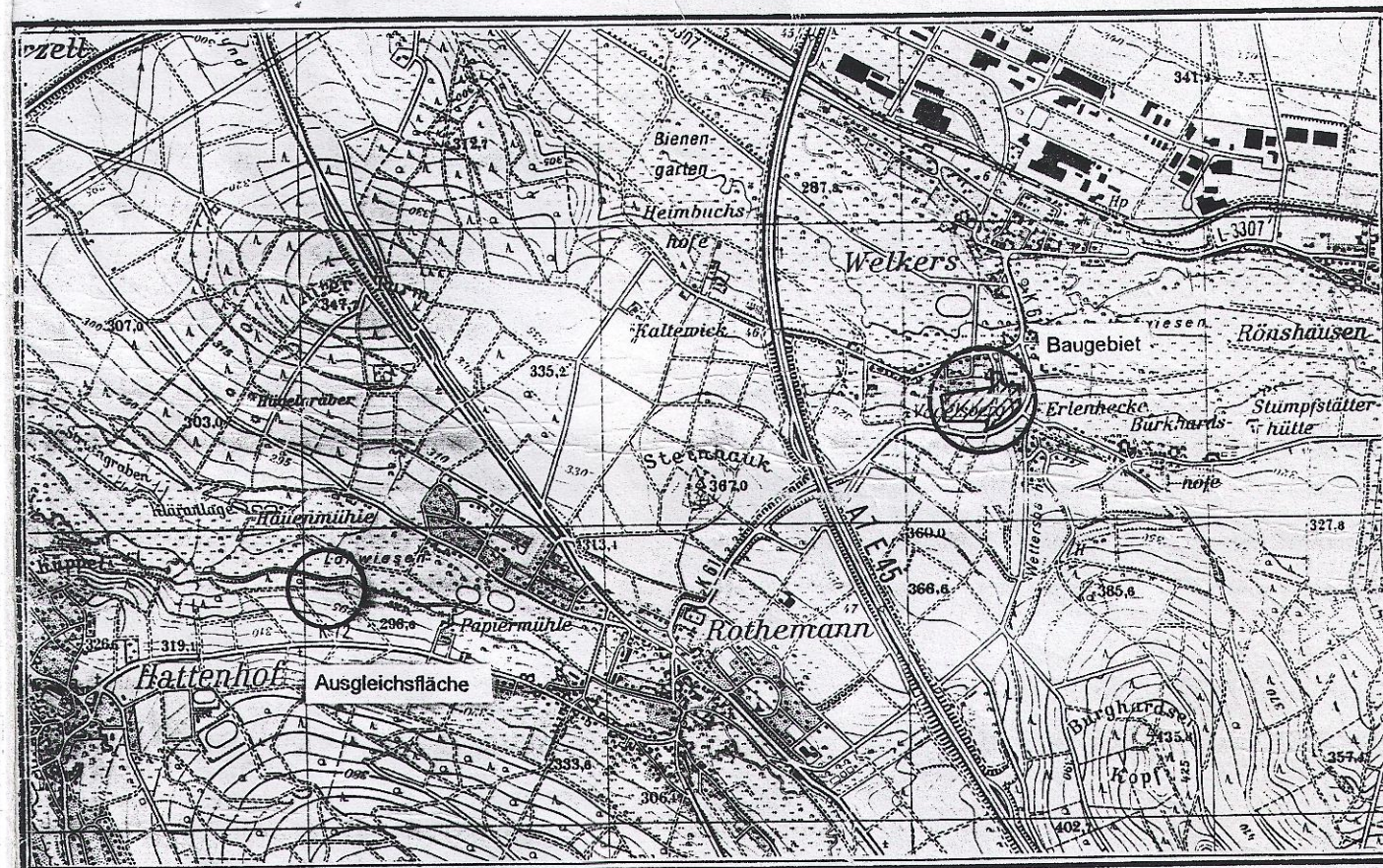
Breithecker, Bürgermeister



Breithecker, Bürgermeister



Breithecker, Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 14 „Bornfeld“ mit integriertem Landschaftsplan

OT Welkers, Gem. Eichenzell

PLANUNGSBURO H. HENNING

berb.: R. Hofmann	gez.: M. Danner	36043 FULDA
Datum: November 97	Datum: November 97	KUNZELER STRASSE 11
geändert: Hofmann	geändert:	TEL: (0661) 92814-0
gez.: Langer	gez.: Datum:	FAX: (0661) 92814-50
Datum: März 98		