

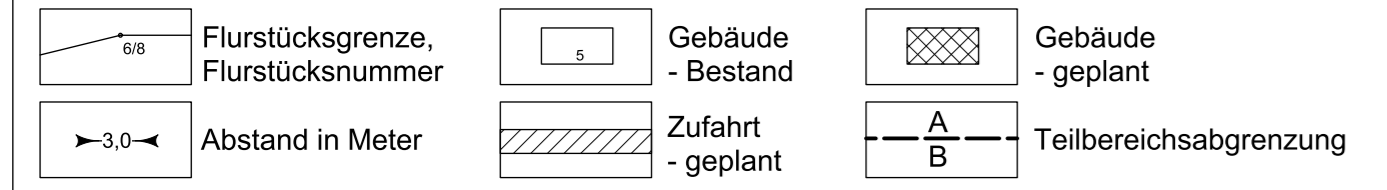


GEMEINDE EICHENZELL ORTSTEIL LÖSCHENROD Bebauungsplan Nr. 17 "Östlich Frankfurter Straße"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch **BauGB**, Baunutzungsverordnung **BauNVO**, Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**, Hess. Ausführungsgesetz z. **BNatSchG** **HAGBNatSchG**, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **UVPG**, Hess. Bauordnung **HBO**, Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalschutzG**, Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HALtBodSchG** in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



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 Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen.

Beleuchtung
Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

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
Entspr. Anlagen 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 Südverglasung, 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.

Rettungswege
Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
Die in Bezug zu nehmende Grundstücksfläche entspricht dem jeweiligen Teilbereich (Teilbereich A = 690 qm, Teilbereich B = 740 qm)

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
Die in Bezug zu nehmende Grundstücksfläche entspricht dem jeweiligen Teilbereich (Teilbereich A = 690 qm, Teilbereich B = 740 qm)

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)
Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.1 **Bezugshöhe** zur Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze, gemittelt aus allen Grenzhöhen im Abstand von 1,0 m.

4.2 Maximale **Traufhöhe** baulicher Anlagen in Metern.

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche mit der Dachaußenfläche über der Bezugshöhe gem. 4.1.
Bei **Gebäuden mit Flachdach** ist die Höhe der Dachaußenfläche über dem obersten Vollgeschoss die Traufhöhe. Diese darf durch Attika / Sockel / aufgehende Wand um max. 0,5 m bzw. durch transparente Geländer um max. 1,0 m überschritten werden.

GH 11,0

4.3 Maximale **Gesamthöhe** von Gebäuden über der Bezugshöhe gem. 4.1 in Metern.

5. 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.

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

6.1 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)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhl. 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.

6.2 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen:

- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 6.1
- 10 heimische Sträucher nach 6.1
- 1 freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke entlang einer Grundstücksseite nach 6.1

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengealtungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
- | | |
|------------------------------------|-----------|
| Flachdächer, flach geneigte Dächer | 0° - 5° |
| Sattel- / Krüppelwalmdächer | 25° - 45° |
| Walm- / Zeltedächer | 20° - 30° |
| Pultdächer | 10° - 20° |

Außenwände von Staffelgeschossen müssen an ca. 30% der Außenwandlängen des darunterliegenden Geschosses um min. 0,25 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückweichen und an ca. 35% der Außenwandlängen des darunterliegenden Geschosses um min. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückweichen.

1.2 Dachgestaltung
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geeignete Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. 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 (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
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)

3.1 Befestigungen
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind mit offenfugigen 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 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 Tragfähigkeit 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. 5.: Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 20.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Östlich Frankfurter Straße", OT Löschenrod, im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.

2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 26.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 27.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

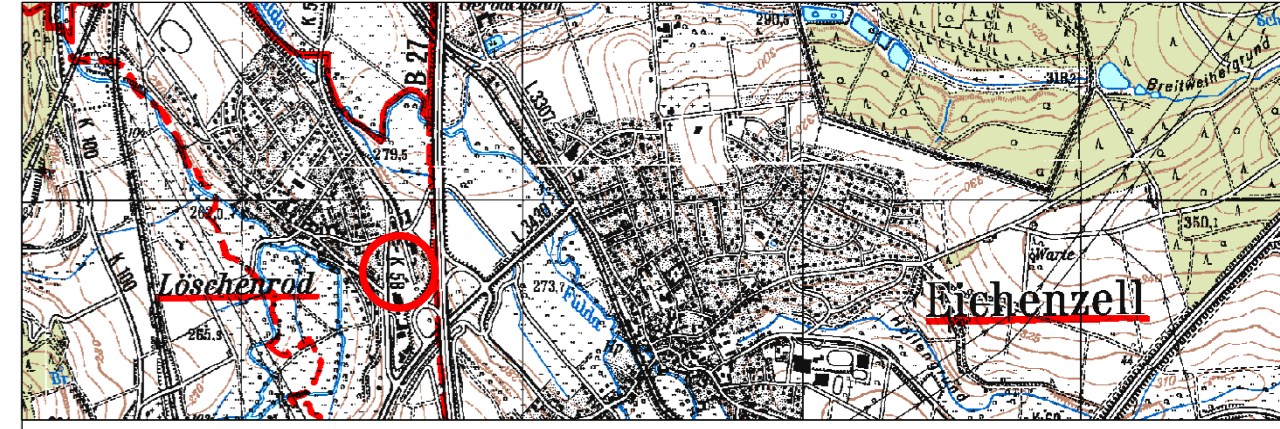
5. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 25.02.2021 den Bebauungsplan Nr. 17 "Östlich Frankfurter Straße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den 01.03.2021
Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
gez. Johannes Rothmund
Johannes Rothmund
Bürgermeister

6. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am 21.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 17 "Östlich Frankfurter Straße" in Kraft.

Eichenzell, den 23.04.2021
Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
gez. Johannes Rothmund
Johannes Rothmund
Bürgermeister

Exemplar entspricht der Urschrift



GEMEINDE EICHENZELL ORTSTEIL LÖSCHENROD Bebauungsplan Nr. 17 "Östlich Frankfurter Straße"

Satzung 25.02.2021 | Wienröder Stadt Land Regional | www.stwienroeder.de