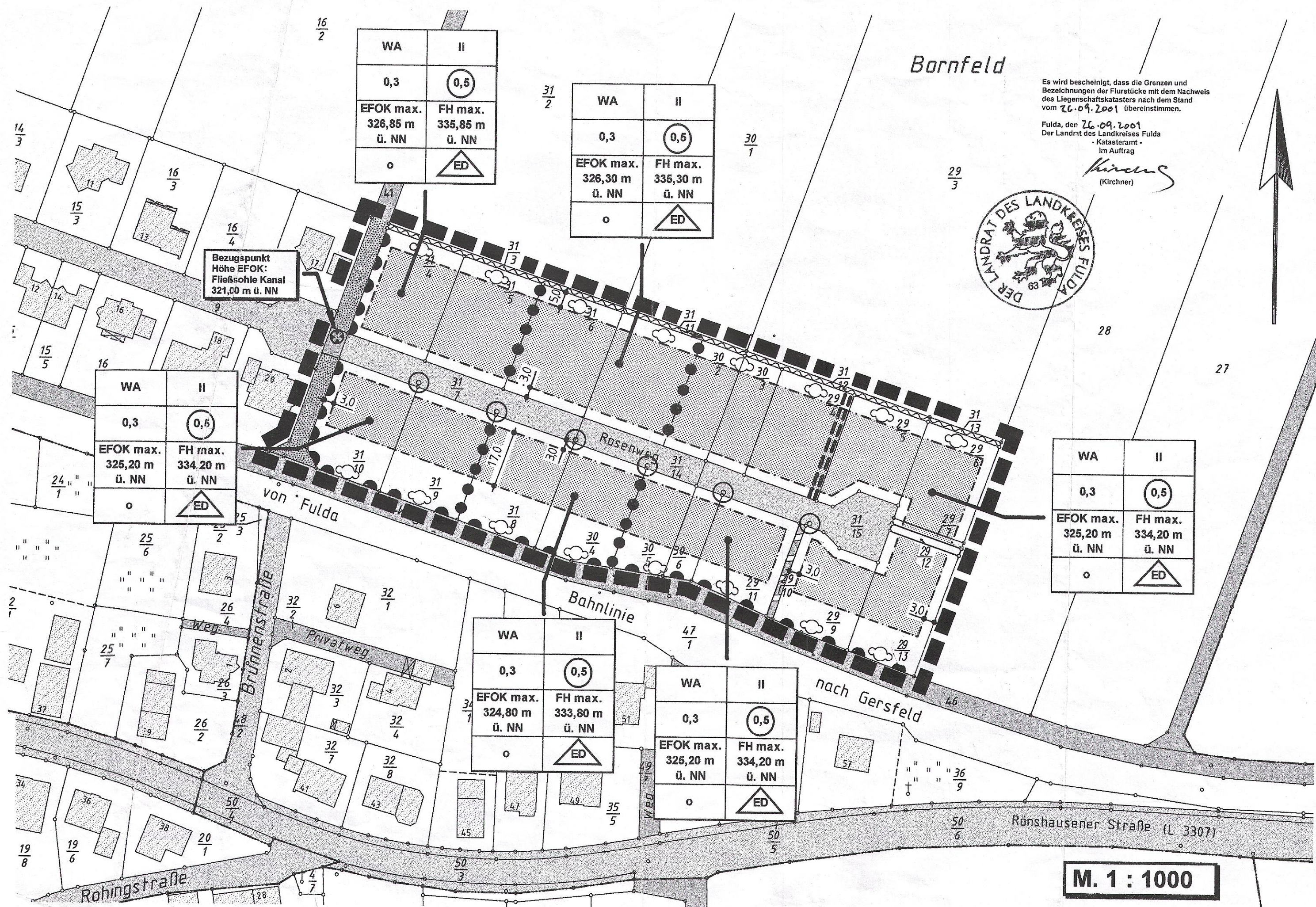


erstellt mit 'grewe scanner-interface' - www.grewe.de



**Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell**  
**Bebauungsplanes Nr. 7, Ot. Rönshausen,**  
**"Rosenweg - Bauabschnitt II"**

- Rechtsgrundlagen:**
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
  2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
  4. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
  5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
  6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
  7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
  8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1998
  9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Straßenverkehrsflächen
  - 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

  - 5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  - 5.4 Landwirtschaftlicher Weg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
6. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Wasserflächen

Zweckbestimmung: Vorflutgraben zur Ableitung von Oberflächenwasser
7. **Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
  - 7.1 Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

**PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTL. FESTSETZUNGEN**

- TEIL A**  
**BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 

WA
----

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen u. ä. sind nicht zulässig.
    - 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

WA
3 WO
  2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
    - 2.1 Geschossflächenzahl 

0,5
-----
    - 2.2 Grundflächenzahl 

0,3
-----
    - 2.3 Zahl der Vollgeschosse 

II
----
    - 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt: Fließsohle des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Kanalschacht mit 321,00 m ü. NN

Höhe Erdgeschoss-rohfußbodenoberkante (EFOK) z. B. EFOK max. 326,85 m ü. NN

Firsthöhe z. B. FH max. 335,85 m ü. NN

Vor Baubeginn hat eine Höhenabnahme mit der Gemeinde Eichenzell stattzufinden.
  3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
    - 3.1 Offene Bauweise 

o
---
    - 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 

ED
----
    - 3.3 Baugrenze 

o
---

8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 8.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 

Anpflanzen:

Standortgerechte heimische Laubbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche, 3 x v., 14 - 16 cm StU, ohne Standortbindung 

o
---

Standortgerechte heimische Sträucher als 3-reihige Hecke, 2 x v., 60 - 100 cm 

o
---
  - 8.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke
 

Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen, wobei mindestens 20 % dieser nicht befestigten Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten sind. Pro Grundstück sind zwei standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen.

Ab 5 fldm. sind fensterlose Gebäudefassaden mit Rankgewächsen zu begrünen.

Durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag ist die Einhaltung der Festsetzungen nachzuweisen.
9. **Flächenversiegelungen**
  - 9.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Gehwege, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breitflüßiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.
  - 9.2 Sämtliche getroffene Festsetzungen der Grünordnung dienen als Ausgleichmaßnahmen für das gesamte Plangebiet (Sammelnutzungsordnung).
10. **Schallschutzmaßnahmen zur Bahnlinie Fulda - Gersfeld**
  - 10.1 In der Nähe zur Bahnlinie Fulda - Gersfeld muss mit höheren Immissionen, insbesondere Schall-, Körperschall-, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Pfeif-Signale usw. gerechnet werden. Die DB Netz AG übernimmt keine Kosten für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen. Bei Planung der Wohngebäude soll Wert darauf gelegt werden, dass ruhebedürftige Räume von der Lärm abgewandten Seite und weniger ruhebedürftige Räume an der Seite zur Bahnlinie angeordnet werden.

11. **Sonstige Planzeichen**
  - 11.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche 

---
-----
  - 11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) 

---
-----
  - 11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) 

o
---
  - 11.4 Bezugspunkt für Höhe EFOK 

o
---

**Teil B**  
**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Dächer**
  - 1.1 Dachformen und -gestaltung
 

Als Dachform für die Hauptbaukörper ist das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung wird auf 35 - 45 Grad festgesetzt. Die Eindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, in kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen der Farben "Klassisch Rot, Ziegelrot, Braun oder Anthrazit/Granit" (kein grau) erfolgen. Nebenanlagen, Carport's und Garagen sind in Dachform, -neigung und -eindeckung möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer für Garagen sind nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carport's) können mit Flachdach ausgeführt werden.
  - 1.2 Es ist ein Dremmel von 0,75 m zulässig. Er wird gemessen von Oberkante Dachgeschosshofboden bis Unterkante Fußpfette.
  - 1.3 Dachgauben
 

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.
2. **Stellplätze**
  - 2.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.

3. **Einfriedungen**
  - 3.1 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.
 

Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.
4. **Außenwand- und Fassadengestaltung**
  - 4.1 Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
  - 4.2 Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

**TEIL C**  
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE**

1. **Dachflächenwasser**

Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung benutzt werden. Ebenso sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt werden. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist die Trinkwasserversorgung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.
2. **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
3. **Nistplätze**

Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
4. **Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen**

23
----
5. **Energieversorgung**

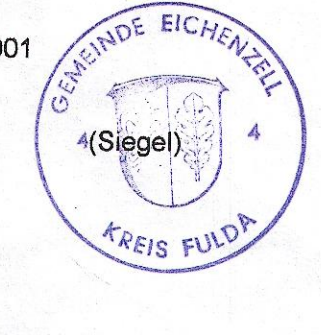
Bei Festlegung der genauen Standorte für die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumaßnahmen sind die Trassen der Stromversorgungsleitungen zu berücksichtigen.

**TEIL D**  
**AUFSTELLUNGSVERMERKE**

1. **Aufstellungsbeschluss**


Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 23. März 2000, 14. Dez. 2000 und 23. Aug. 2001 beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 30. März 2001 und 14. Sept. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 30. Oktober 2001

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Brethacker  
 Bürgermeister
2. **Beteiligung der Bürger**


Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 30. März 2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 23. April 2001 bis 27. April 2001 durchgeführt.

Eichenzell, den 30. Oktober 2001

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Brethacker  
 Bürgermeister
3. **Auslegungsbeschluss**


Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 30. März 2001 ortsüblich bekannt gemacht und vom 09. April 2001 bis einschl. 11. Mai 2001 durchgeführt.

Eichenzell, den 30. Oktober 2001

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Brethacker  
 Bürgermeister
4. **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23. August 2001 den Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 30.10.2001

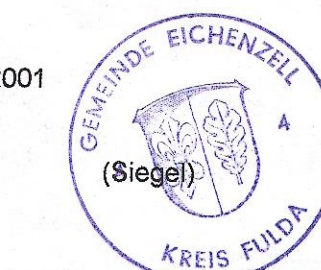
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Brethacker  
 Bürgermeister

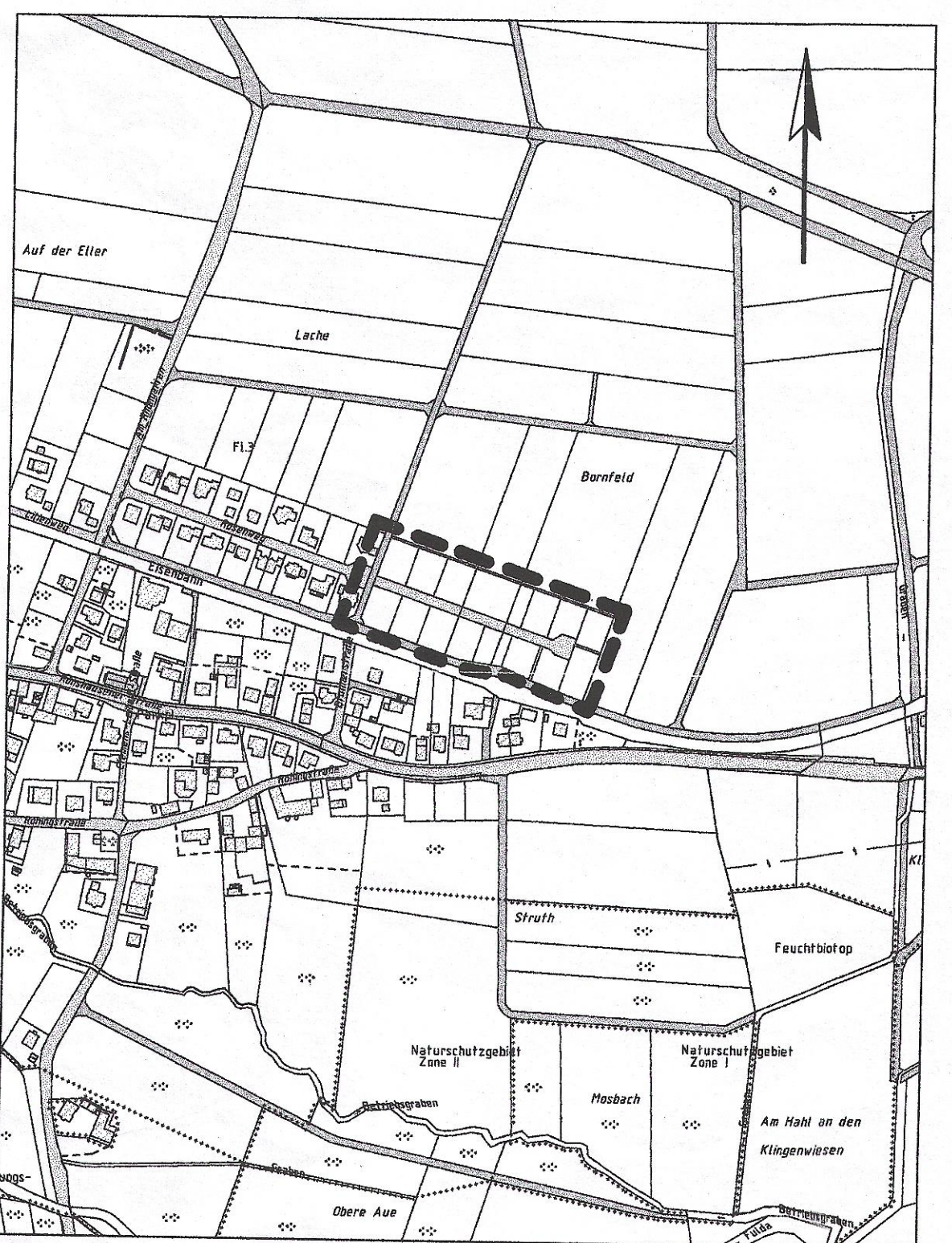
5. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 14. Sept. 2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.

Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Nr. 7, Ot. Rönshausen Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 30. Oktober 2001

 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 Brethacker  
 Bürgermeister



**Übersichtsplan M. 1 : 10.000**



**GEMEINDE EICHENZELL**  
 Traditionsreich - Zukunftsorientiert

**Bebauungsplan Nr. 7,**  
**Ot. Rönshausen,**  
**"Rosenweg - Bauabschnitt II"**

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im März 2001  
 Ergänzt im August 2001