



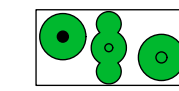
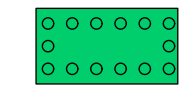
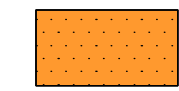
GEMEINDE EICHENZELL ORTSTEIL BÜCHENBERG
 Bebauungsplan Nr. 11 "Östlicher Ortsausgang der Döllbachstraße"

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.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



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

Maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen:	Traufhöhe	Gesamthöhe
Sattel-, Zeit- und Walmdächer	6,5 m	10,5 m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	6,5 m	10,5 m
Pultdächer	6,5 m	7,5 m
Flachdächer, flach geneigte Dächer	6,5 m	6,5 m
bei Ausbildung von Staffelgeschossen	6,5 m	8,5 m

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Schnitthöhe des natürlichen (Ur-)Geländes mit der hangseitigen Außenwand. **Traufhöhe** ist die Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (bei Flachdächern: Dachhaut bzw. Attika des obersten Vollgeschosses, s. auch II.1.1). **Gesamthöhe** ist die Höhe des Dachfirsts bzw. des obersten Gebäudeabschlusses inkl. Dachaufbauten.

- Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
- Abgrabungen / 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.

- Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - 7.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölzpflanzungen sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen.

Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ohne Standortbindung) Jeder beseitigte Obstbaum ist durch zwei Obstbaum-Neupflanzungen gem. 7.2 zu ersetzen. Sollte es im Rahmen der Bauantragstellung zu Baumfällungen kommen, sind die Bäume auf vorhandene Höhlen zu prüfen.
 - 7.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

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

Hochstämme, 14-16 cm StU:	Sträucher, min. 0,6 - 1,0 m hoch:
Winterlinde (Tilia cordata)	Haselnuss (Corylus avellana)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hundsrose (Rosa canina)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Esche (Fraxinus excelsior)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Stieleiche (Quercus robur)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
Feldahorn (Acer campestre)	Obstbäume als Hochstämme, 8-10 cm StU:
Eberesche (Sorbus aucuparia)	vorherrschend Apfel, dazu Birne, Süßkirsche, Pflaume,
Vogelkirsche (Prunus avium)	Walnuss, Speierling (empfohlene Sorten s. Begründung)

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.
- Für die Privatgrundstücke gelten folgende Mindestanforderungen:
 - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 7.1
 - 10 heimische Sträucher nach 7.1
 - 1 freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke entlang einer Grundstücksgrenze auf min. 20m Länge nach 7.1

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

- 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- / Zeltdächer	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 geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegellenden 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.
 - 1.3 Beleuchtung

Außenbeleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenabstrahlung sind unzulässig.
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

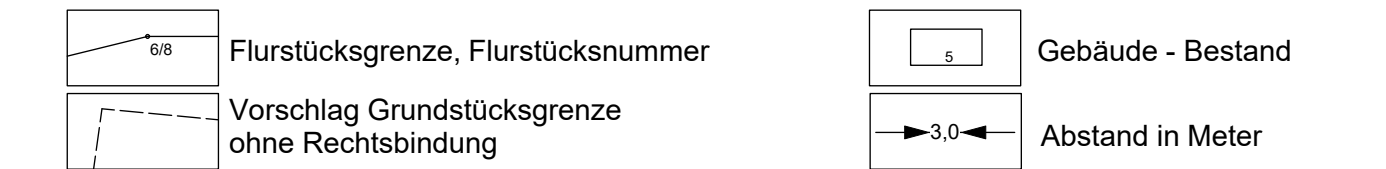
Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung. Bei Nebenanlagen und Garagen/Carports sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.
- Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)
 - 3.1 Befestigungen

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie flächig verlegte Versiegelungen sind unzulässig.
 - 3.2 Einfriedungen

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von min. 0,1 m bis maximal 1,50 m Höhe über ursprünglicher Geländeoberkante sowie heimische Laubhecken zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Zaunfüllungen (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.

ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



Außenbeleuchtung
 Es sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlt (s. auch baurechtliche Festsetzungen). Sie ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Zu verwenden sind voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil), Beleuchtungsstärken max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung, niedrige Lichtpunkt Höhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,0m, Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1680 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin), Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m², Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Bodenschutz / Bodendenkmäler
 Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Häuslebauer und Bodenschutz für Bauausführende zu beachten. 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.

Brauchwassernutzung
 Entspr. Anlagen sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW -Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Osthessennetz GmbH und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINK-WASSER" auszustatten.

Energiegewinnung/ -einsparung
 Dachflächen bzw. Fassaden sind zur aktiven Solarenergiegewinnung zu nutzen. 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.

Obstbaumschutz
 Während der Bauzeiten ist DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Gehölzbeseitigungen sind nur in dem Zeitraum 01.10. bis 28.02. des Jahres vorzunehmen. Das Merkblatt "Berücksichtigung Artenschutz bei Baumaßnahmen im Innenbereich" des LK Fulda ist zu beachten.

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.

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.

Vogelschlag
 Zur Verhinderung von Vogelschlag ist für alle spiegellenden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
 Die Gemeindevertretung beschloss am 10.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11, Ortsteil Büchenberg, "Östlicher Ortsausgang der Döllbachstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.
- Öffentliche Auslegung**
 Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB von 11.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 13.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss**
 Die Gemeindevertretung beschloss am 21.07.2022 den Bebauungsplan Nr. 11 "Östlicher Ortsausgang der Döllbachstraße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 - Rothmund -
 Bürgermeister

6. In-Kraft-Treten
 Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 11 Kraft.

Eichenzell, den Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 - Rothmund -
 Bürgermeister

