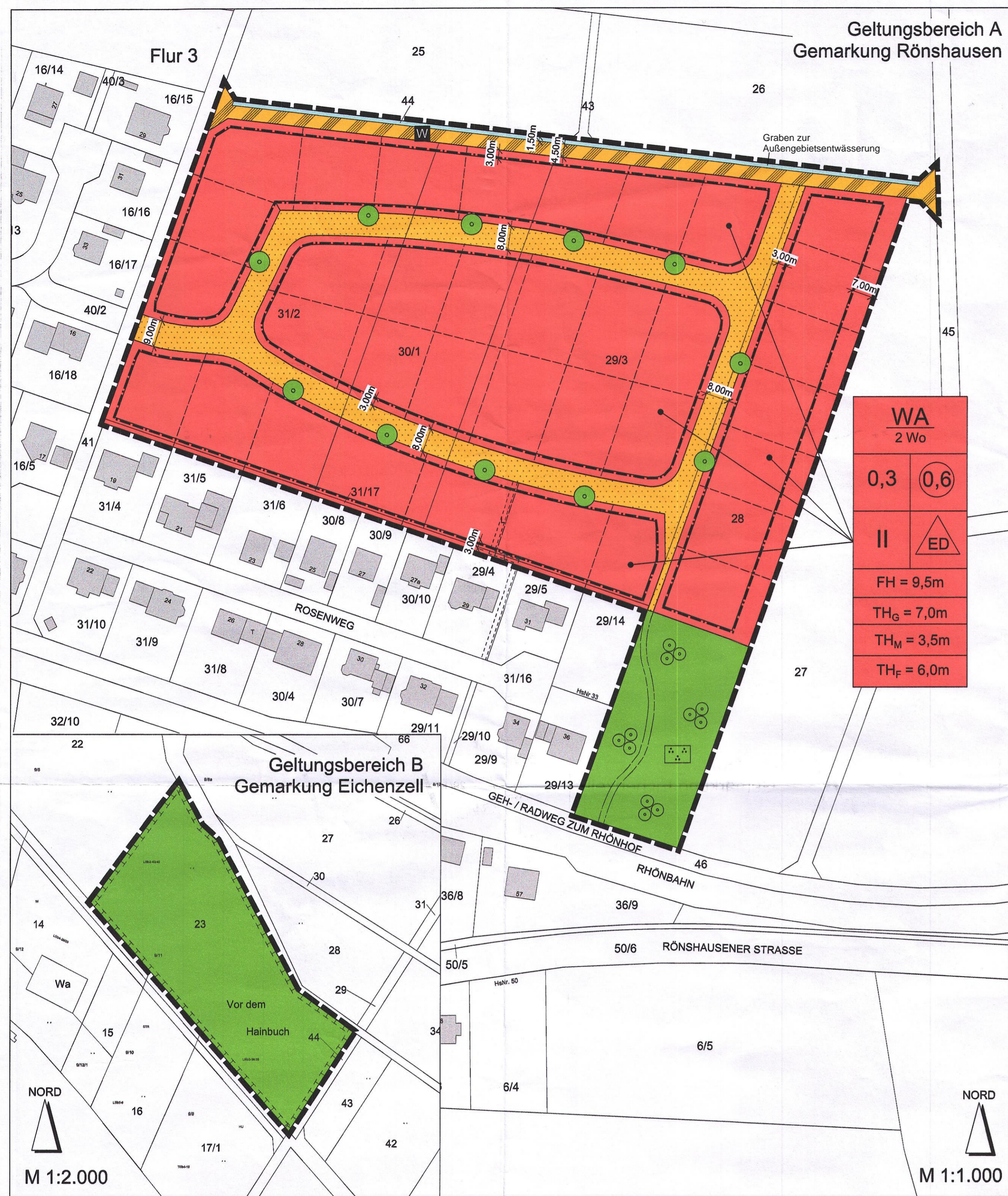


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



**GEMEINDE EICHENZELL**  
 Ortsteil Rönshausen  
 Bebauungsplan Nr. 11  
 "Kornblumenweg - II. Bauabschnitt"

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
  2. Bauordnungsverordnung (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**

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

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

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

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 GWV Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit einem Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Das Baugebiet ist auf Grund der Nähe zu Bahnanlagen lärmvorbelastet. Spätere Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen werden von der DB Netz AG zurückgewiesen.

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- WA** 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Je angefangene 450 qm Grundstück ist maximal 1 Wohnung zulässig. (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschossflächenzahl (GfZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 + 6. BauGB und § 22 BauNVO)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
  - 5.1 Zulässige max. Traufhöhe baulicher Anlagen bei geneigten Dächern (G) max. 7,0 m, bei Mansarddächern (M) max. 3,5 m, bei Flachdächern (F) max. 6,0 m. Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dachaußenfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes - bei den entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
  - 5.2 Zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern (9,5m). Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Außenwand - bei den entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Überschreitet ein untergeordneter Giebel in der Breite ein Drittel der entsprechenden Hauswandlänge, gelten die vorgenannten Trauf- und Firsthöhen. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Traufhöhe.
- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- 6.3 Leitungsrecht für Stromversorgungskabel
- 7.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage
- 8. 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. Siehe auch II. 3.2: Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken.
- 9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)  
Als Ausgleich für die Eingriffe durch Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
  - 9.1 Pflanzbindungen, Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
    - 9.1.1 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, mind. 0,6 - 1,0 m hoch: Haselnuss (Corylus avellana) Hundsrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Hartrieel (Cornus sanguinea) Schlehe (Carpinus spinosa) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus) Obstbäume als Hochstämmen: 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. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

- 9.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (ohne Standortbindung)  
In den Erschließungsstraßen und Flächen für den ruhenden Verkehr sind hochstämmige Laubbäume nach 9.1.1 zu pflanzen und zu pflegen. Die Standorte ergeben sich aus der Straßenplanung.
- 9.1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Ausgleichsfläche sind heimische Laubgehölze in Kleingruppen zu pflanzen.
- 9.1.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, Mindestanforderung:
  - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 9.1.1
  - 10 heimische Sträucher nach 9.1.1
  - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge nach 9.1.1
 Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächen gestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
- 9.2 Ausgleichsmaßnahme  
Die umgrenzte Fläche des Grundstücks Gemarkung Eichenzell, Flur 18, Flurstück 23 mit einer Größe von ca. 16.079 qm ist von Acker in eine 2-schürige Mähweide umzuwandeln:
  - keine Düngung
  - keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln
  - erste Mahd nicht vor dem 01.07. p.a.
 Zur Herstellung ist zumindest regionales, möglichst lokal in Standortnähe gewonnenes Saatgut zu verwenden.

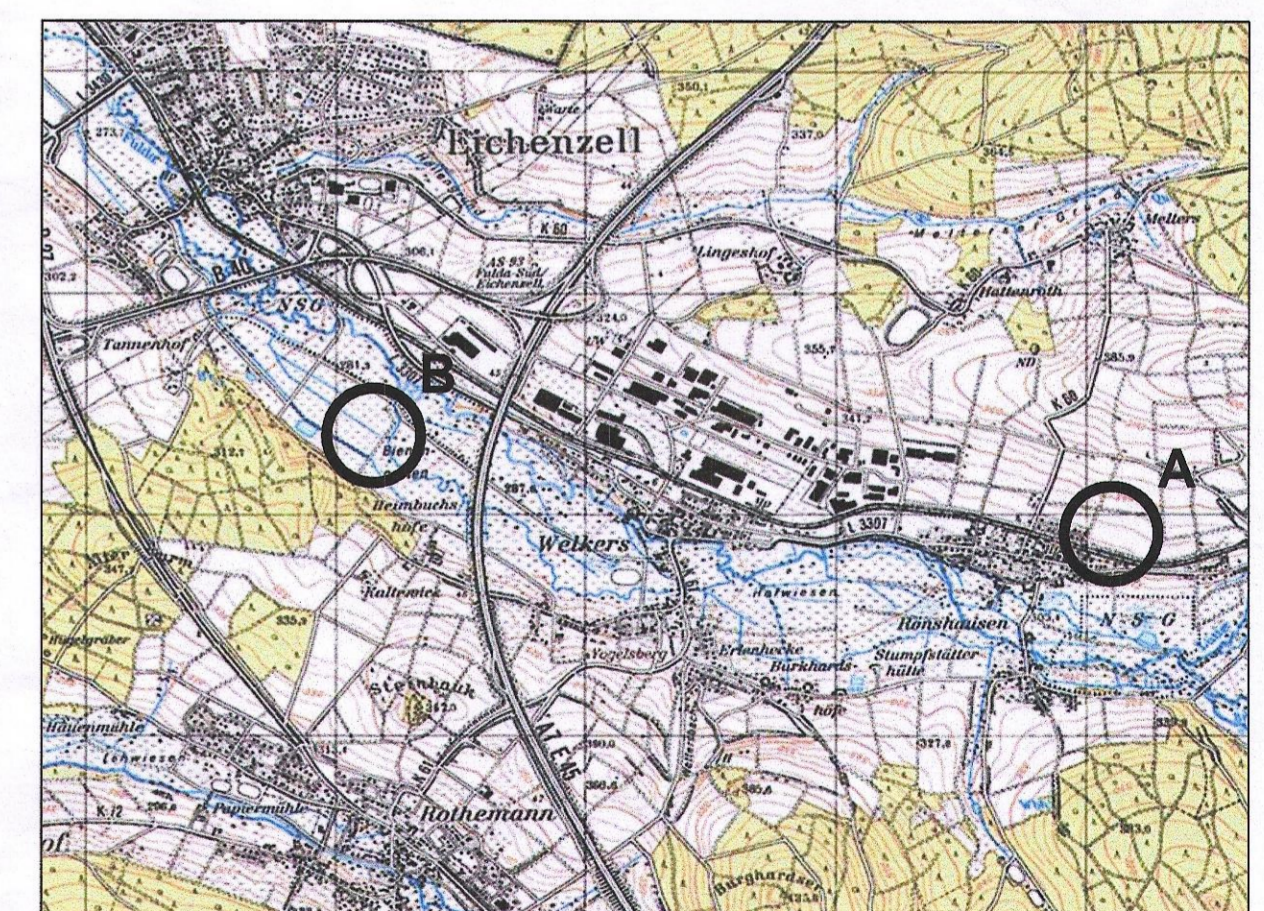
**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 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	25° - 45°
Sattel-/Krüppelwalmdächer	20° - 30°
Waln- / Zeltdächer	10° - 15°
Pultdächer	15° - 30° oberste Neigung
Mansarddächer	75° - 80° im Dachgeschoss
  - 1.2 Dachgestaltung  
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in roten oder gedeckten, nicht glänzenden und einheitlichen Farben zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Dachgauben sind zulässig, es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Eichenzell.
  - 1.3 Fassaden  
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- 2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)  
Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell vom 13.07.2007.  
Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.
- 3. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)
  - 3.1 Bepflanzung  
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - 3.2 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. 8.: Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig.
  - 3.3 Befestigungen  
Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offenfügigen bzw. durchlässigen Materialien hergestellt werden. Flächenbefestigungen sind zu minimieren.
  - 3.4 Einfriedungen  
Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe ohne Sockel, alternativ lebende Hecken zulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kornblumenweg - II. Bauabschnitt" beschlossen.
2. Frühzeitige Beteiligung  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 04.07.2016 bis 04.07.2016 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben v. 07.04.2016 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 13.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB vom 17.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 und erneut vom 26.05.2017 bis 26.06.2017 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 13.10.2016 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 18.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Satzungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2016 den Bebauungsplan Nr. 11 "Kornblumenweg - II. Bauabschnitt" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.  
Eichenzell, den 27.06.2017  
  
  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 - Dieter Kolb -  
 Bürgermeister
5. Genehmigung des Regierungspräsidiums  
  
**GENEHMIGT**  
 mit Verfügung vom 30.06.2017  
 AZ: 2114-Eichenzell-10  
 Regierungspräsidium Kassel  
 im Auftrag:
6. Rechtskraft  
Die Genehmigung des Regierungspräsidiums wurde am 25.07.2017 rechtskräftig bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 11 "Kornblumenweg - II. Bauabschnitt" in Kraft.  
Eichenzell, den 10.07.2017  
  
  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 - Dieter Kolb -  
 Bürgermeister



**URSCHRIFT**

**GEMEINDE EICHENZELL**  
 OT Rönshausen

**Bebauungsplan Nr. 11**  
 "Kornblumenweg - II. Bauabschnitt"

- 27. Juni 2017

Wienröder  
 Stadt Land Regional  
 Tel: 06655/503146  
 www.stilwienroeder.de