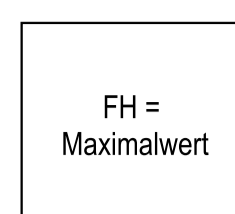




### Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)



Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

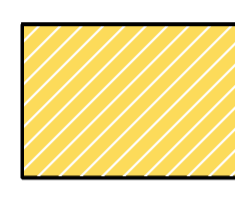
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt:

SO 1 = Firsthöhe / FH = max.13,00 m  
SO 2 = Firsthöhe / FH = max.6,00 m

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen müssen bereits Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein.

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



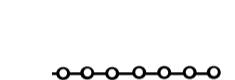
Öffentliche Verkehrsfläche



Zweckbestimmung Parkplatz



Zweckbestimmung Fußweg

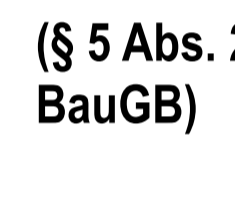


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Einfahrtsbereiche

### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



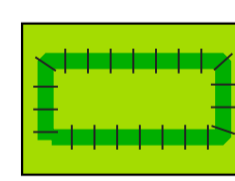
Zweckbestimmung Caravan-Stellplatz



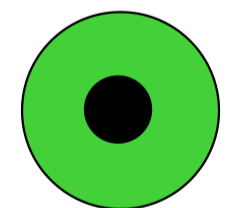
Anzahl der maximalen Stellplätze



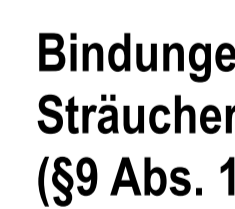
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhalt von Einzelbäumen / Baumgruppen



Bindungen für Pflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 125 a+b BauGB)

### Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden.

Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Esche (*Fraxinus excelsior* 'Nana'), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher und Heister: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hochstämmige Obstbäume - altbewährte Sorten : Apfelsorten: Bismarckapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronapfel, Winterrambour, Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel - sowie Birne, Pflaume, Hauszwetsche, Speierling

Kletterpflanzen : Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Jelängerjelleber (*Lonicera caprifolium*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Weinrebe (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii', Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

### Kompensationsmaßnahmen

Je Bauvorhaben ist pro angefangene 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

Der Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind unmittelbar vorzunehmen.

### C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind die Dachformen:  
Satteldach: DN 8 Grad- 35 Grad  
Pultdach: DN 8 Grad - 35 Grad  
Flachdach: DN 8 Grad - 35 Grad

### Dacheindeckungen

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad ausgenommen. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden.

Die Begrünung von Dächern ist zulässig und erwünscht.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt unberührt.

### 4. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind aus Putz, Beton, Stein und Holzschalung zulässig. Ebenso zulässig sind Glasausbauten und größere Glasflächen. Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig.

Die farbliche Fassadengestaltung ist zurückhaltend zu gestalten und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Diese Regelung betrifft nur die Fassaden im Umfeld eines Denkmals.

### Archäologischer Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies nach § 21 HdschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. archäologische Denkmalpflege) der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

### Kulturdenkmalschutz:

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG)

**D** ausgewiesenes Denkmal nach Hessischem Denkmalschutzgesetz

### Eichenzeller Wartturm

**Behandlung von Niederschlagswasser**  
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).

### Nutzung des Niederschlagswassers

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Entsprechende Anlagen sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Osthessen Netz GmbH und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

### Nutzung der solaren Strahlungsenergie/Energieeinsparung

Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden. 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.

### Sternenpark

Bezüglich der Außenbeleuchtung sollen die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

### C. Aufstellungs- und Beschlussvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am ..... beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom .....

#### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... bekannt gemacht und vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... bekannt gemacht und vom ..... bis ..... durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom ..... bis einschl. .... auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.

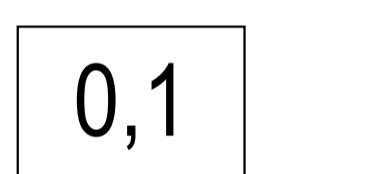
Eichenzell, den .....  
(Siegel) gez. Johannes Rothmund  
(Bürgermeister)

#### 4. Satzungsbeschluss

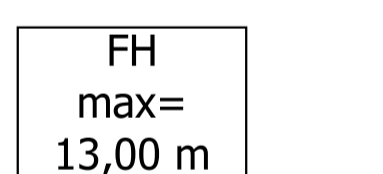
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den .....  
(Siegel) .....  
gez. Johannes Rothmund  
(Bürgermeister)

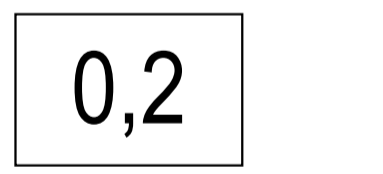
### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)



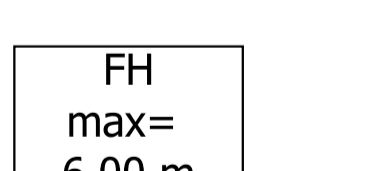
Firsthöhe als Höchstmaß



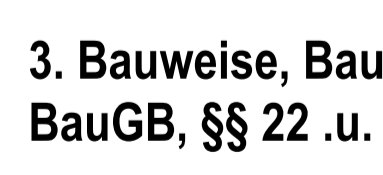
Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)



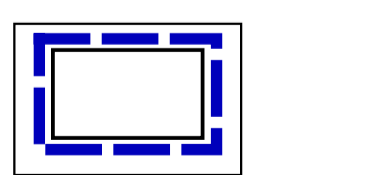
Vollgeschosse, maximale Anzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)



Firsthöhe als Höchstmaß



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23. BauNVO)



Baugrenzen (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Flächen zu errichten. Dies schließt auch Nebenanlagen jeder Art ein. Davon ausgenommen sind Spielgeräte.

- A: Rechtsgrundlagen**  
BauGB - Baugesetzbuch  
BauNVO - Baunutzungsverordnung  
PlanZV - Planzeichenverordnung  
WHG - Wasserhaushaltsgesetz  
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz  
HBO - Hessische Bauordnung  
(in der Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gebäudebestand

Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze

### B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

**SO I + II** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Naherholung/Tourismus" § 11 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen