

Bebauungsplan Nr 18, Ortsteil Welkers "Bucheller"

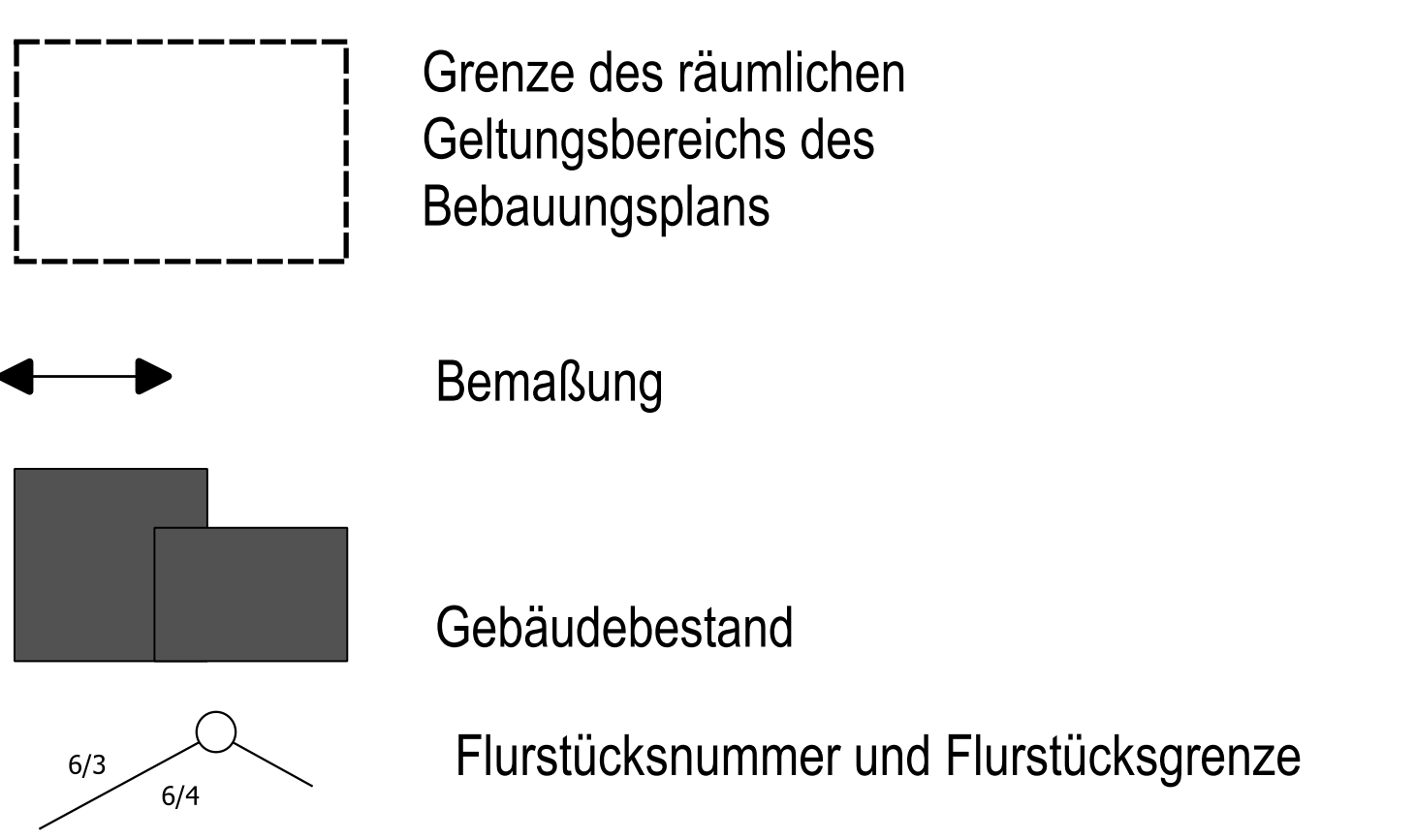
M = 1:2500

Stand Juli 2024

Planverfasser:

Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

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



Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Wohngebiet § 4 BauNVO

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1. Wohngebäude

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- 1. sonstige nicht störende Gewerbe

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Ferienwohnungen, solange Sie der Wohnnutzung eines Gebäudes untergeordnet sind.

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

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/BauNVO)

0 2.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

3.1 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.

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als offene Holzkonstruktionen zulässig.

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

TH /FH

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

DieTraufhöhe wird einheitlich auf 7,0 m festgesetzt. Die Gesamthöhe varriert je nach Dachart und setzt sich wie folgt zusammen:

Sattel -, Zelt- und Walmdächer = 11,0m
 Gegeneinander versetzte Pultdächer = 11,0 m
 Pultdächer = 8,0 m
 Flachdächer, flach geneigte Dächer = 7,0 m
 bei Ausbildung eines Staffelgeschosses = 9,0 m
 Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist der mittlere Schnittpunkt des natürlichen Geländes an der talseitigen Außenwand.

Traufhöhe: Ist die Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (bei Flachdächern Dachhaut bzw. Attika des obersten Vollgeschosses).
 Firsthöhe: Ist die Höhe des Dachfirsts bzw. des obersten Gebäudeabschlusses inkl. Dachaufbauten.

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



Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



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, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpärmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel - sowie Birne, Pflaume, Hauszweitsche, Speierling

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

Kompensationsmaßnahmen

Auf privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 100 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen. 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.

Die dem Bebauungsplan zugeordneten Kompensationsverpflichtungen bleiben weiterhin bestehen.

Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind die Dachformen:
 Satteldach/Krüppelwalmdach: DN 25 Grad- 45 Grad
 Walmdach/ Zeltdach: DN 20 Grad - 30 Grad
 Pultdach: DN 10 Grad - 20 Grad
 Flachdach: DN 0 Grad - 5 Grad

Dacheindeckungen

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbönen 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. Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen. Die Verwendung von Dachfolien ist zulässig.

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.

Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind aus Putz, Beton, Stein und Holzschalung zulässig. Ebenso zulässig sind Glasausbauten und größere Glasflächen. Größere Glasflächen sind so zu gestalten, dass Vogelflug vermieden wird.

Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig. Die farbliche Fassadengestaltung ist zurückhaltend zu gestalten.

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.

Gemeindliche Satzungen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Version.

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Version.

Einfriedigungen

Einfriedigungen zur öffentlichen Straße hin dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckpflanzungen zu integrieren. Die maximale Höhe der Umzäunung beträgt 1,20 m.

Böschungen:
 Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straße und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgraben oder Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

Flächenbefestigungen:
 Bei der Befestigung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich und genehmigungsfähig sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

Schwengelrechte

Die Einfriedung muss von der Grenze eines Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, 0,5 m zurückbleiben.

Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Autobahn orientiert sind, auf der Fläche resultierende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von → 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten wird.

Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen

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 Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark 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 einschli..... 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)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell, den

(Siegel)
 gez. Johannes Rothmund
 (Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung Eichenzell übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Eichenzell, den

(Siegel)
 gez. Johannes Rothmund
 (Bürgermeister)