

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24,
Ortsteil Eichenzell, Flurlage „Am Hölleberg“

Rechtsgrundlagen:
 Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung
- Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNG

Teil A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

Östlich der Fasaneriestraße:

- Sondergebiet (SO) des § 11 Abs. 2 BauNVO 1990
 - Einrichtung zur Pensionspferdehaltung mit Wohnnutzung für Betreiber und Aufsichtspersonal.

Westlich der Fasaneriestraße:

- Private Grünfläche (Zweckbestimmung Reitplatz und Weideflächen)

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

Maß der baulichen Nutzung gemäß Nutzungsschablone:

Art der Nutzung		TH = maximale Traufhöhe Die Traufhöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.	
Grundfläche	Geschossfläche	FH= maximale Traufhöhe Die Traufhöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise		
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe		
Dachform	Dachneigung		

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Abweichende Bauweise
Im gesamten SO-Gebiet "Offene Bauweise", Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind unzulässig

3.2 Baugrenze

Baugrenzen sind für Garagen, Carport's und Nebenanlagen unverbindlich

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1		Überbaubare Grundstücksflächen
4.2		Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, Carport's und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig

5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St.	Stellplätze für Besucher, Personal und Betriebsfahrzeuge
Betr.	Betriebshof als voll versiegelte Fläche

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

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

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

7.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Hecke gemäß Vorschlagsliste, Neu
- Baum gemäß Vorschlagsliste, Neu
- Baum, Bestand

7.2 Allgemeine Pflanzfestsetzung

Nicht befestigte Grundstücksflächen außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Vorschlagsliste zu verwendender Pflanzen:

Bäume (> 10m Höhe):
Die Anzahl der hochstämmigen Laubbäume beträgt 11 Stück.

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Quercus robur (Stieleiche)
Betula pendula (Sandbirke)	Salix alba (Silberweide)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Salix fragilis (Bruchweide)
Fraxinus excelsior (Esche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Populus tremula (Zitterpappel)	Tilia cordata (Winterlinde)

Großsträucher und Bäume (5-10m Höhe):
 Corylus avellana (Hasel)
 Prunus padus (Traubenkirsche)
 Salix caprea (Salweide)
 Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
 Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
 Salix viminalis (Korbweide)

Normalsträucher (< 5 m Höhe)
 Salix cinerea (Grauweide)
 Salix purpurea (Purpurweide)
 Viburnum opulus (Schneeball)
 Cornus sanguinea (Hartriegel)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa canina (Hundsrose)

Bei der Anlage von betriebseigenen Stellplätzen sind die Pflanzvorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Einhaltung der allgemeinen Pflanzfestsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorhaben nachzuweisen.

7.3 Bezüglich der Grenzabstände für Pflanzen ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7.4 Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen
 Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda wurden die Eingriffs- u. Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 24, Ortsteil Eichenzell, Flurlage „Am Hölleberg“ einvernehmlich abgestimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in vollem Umfang im Planungsgebiet realisiert.

Anhang: Eingriffs- u. Ausgleichsplanung sind Bestandteil des B-Plan.

8. Flächenversiegelungen

8.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze o.a. sollten vorwiegend wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.a. verwendet werden.

9. Sonstige Planzeichen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)
- Wasseroberfläche (L) Löschwasserbevorratung
- Teilbereich A
Teilbereich B
 Abgrenzung der Teilbereiche
- Weideflächen

Teil B

BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

1.1 Dachformen und Gestaltung:
 Als Dachformen sind Flach-, Sattel-, und Pultdächer mit Neigungen von 0° bis 30° gemäß Nutzungsschablone zulässig.
 Für die Dacheindeckung sollen nicht glänzende naturrote bis braune Oberflächen verwendet werden.
 Für die Anbringung von Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen (mit glänzender Oberfläche) ist eine Einzelfallabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

1.2 Dachgauben:

Dachgauben sind auf den Gebäuden entsprechend der gemeindlichen Gaubensatzung zulässig

2. Außenwandgestaltung

2.1 Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Für die Anbringung von Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen (mit glänzender Oberfläche) ist eine Einzelfallabstimmung mit dem Landesamt bzw. mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

3. Stellplätze

3.1 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeschriftzüge sind an den Wandflächen zulässig. Laufende, blinkende, leuchtende und wechselnde Werbeanlagen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeschriftzüge sind zulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Teilbereich A
 Die Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedung einschl. Sockelmauer darf 2,20 m betragen. Die Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 0,60 m über Straßenoberkante errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sollen so ausgeführt werden, dass Kleintiere ungehindert unter der Einzäunung hindurch wechseln können. Der Zwischenraum Boden/Unterkante Zaun sollte mind. 10 cm betragen. Der Verlauf der straßenseitigen Einfriedung ist dem Straßengefälle anzupassen. Mauern sind entweder anzupflanzen oder mit Rankgewächsen zu begrünen

5.2 Teilbereich B
 Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind Weidezäune aus Litzen u. Pfosten zulässig. Geschlossene Mauern und Zäune sind unzulässig.

Teil C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine, Flurstücksbezeichnungen, Flurgrenze, Flurbezeichnung

2. Dachflächenwasser

2.1 Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Kühlwasser, Reinigungswasser, Toilettenspülung etc.) zu benutzen. Bei Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW - Arbeitsblatt 655 - Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten.
 Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchführen zu lassen. Eine geplante Inbetriebnahme der Anlagen ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Fulda rechtzeitig im Voraus anzuzeigen

3. Drainagen

3.1 Drainage dürfen nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

4. Bodendenkmäler

4.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Teil D

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.24, Ortsteil Eichenzell, Flurlage „Am Hölleberg“ wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung Eichenzell am 28.08.2008 beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.09.2008 in den Eichenzeller Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Eichenzell, den...**08.11.2010**
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Bürgermeister... *Dietrich Hebe*

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 29.08.2008 in den Eichenzeller Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht und vom 08.09.2008 bis einschl. 12.09.2008 durchgeführt.

Eichenzell, den...**08.11.2010**
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Bürgermeister... *Dietrich Hebe*

3. Auslegungsbefehl

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 27.08.2010 in den Eichenzeller Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht und vom 06.09.2010 bis einschl. 07.10.2010 durchgeführt.

Eichenzell, den...**08.11.2010**
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Bürgermeister... *Dietrich Hebe*

4. Satzungsbeschluss

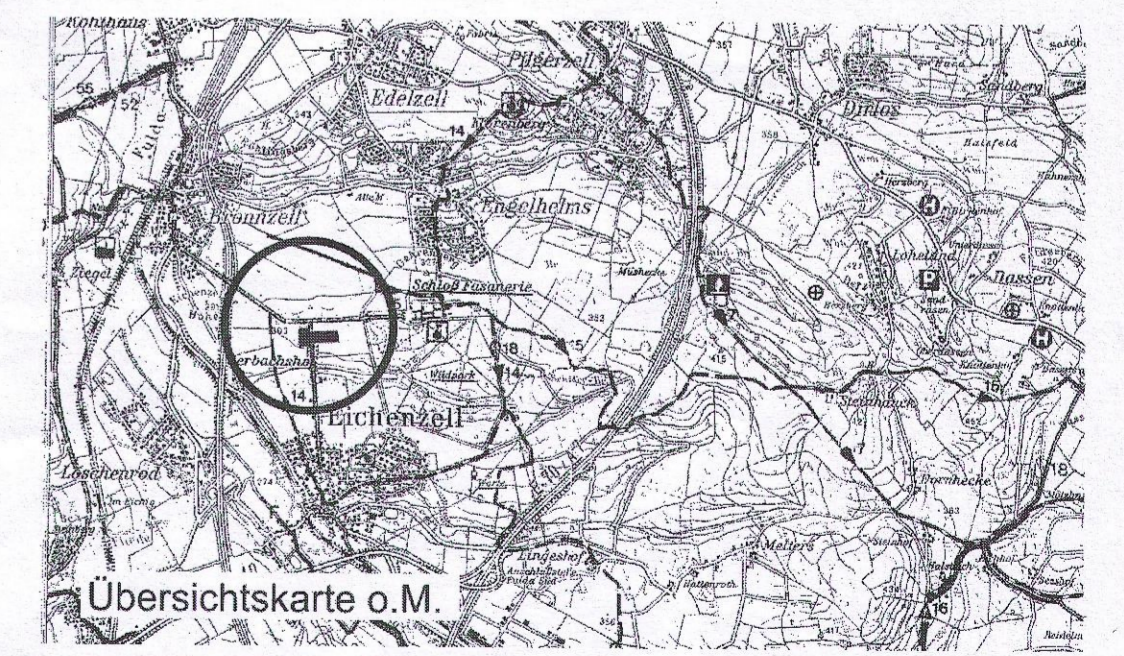
Die Gemeindevertretung Eichenzell hat am 04.11.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, Ortsteil Eichenzell, Flurlage „Am Hölleberg“, mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den...**08.11.2010**
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Bürgermeister... *Dietrich Hebe*

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24, Ortsteil Eichenzell, Flurlage „Am Hölleberg“ wurde in den Eichenzeller Nachrichten am **29.04.2011** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunde bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit. Mit dieser Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24, Ortsteil Eichenzell, Flurlage „Am Hölleberg“ Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den...**02.05.2011**
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
 Bürgermeister... *Dietrich Hebe*



Gemeinde Eichenzell
 Landkreis Fulda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
 Gemarkung Eichenzell, "Am Hölleberg"

bearbeitet im November 2010

URSCHRIFT

artitectum pausinger
 Waldhaus Maria
 35169 Dippert
 Fon 06857-918185
 www.artitectum.com