

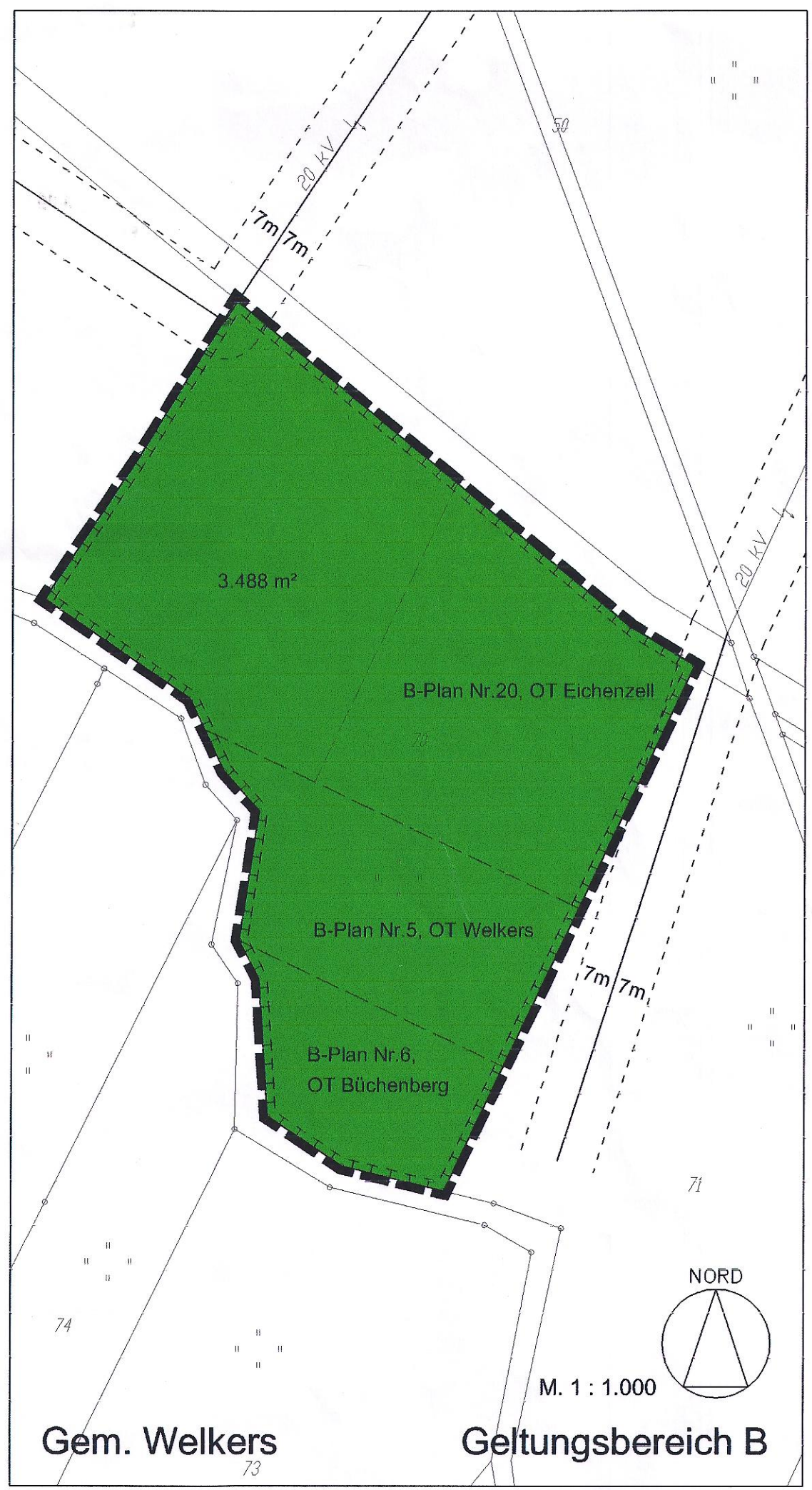
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.  
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches**  
(§ 9, Abs. 7, BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 4 BauNVO)
  - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze**  
(§ 19 BauNVO)
  - 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze**  
(§ 20 BauNVO)
  - 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**  
(§ 16 BauNVO)
- 3. Bauweise**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
Baugrenze  
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 5. Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)  
Traufhöhe bei Satteldächern (S) max. 4,5 m  
Traufhöhe bei Pultdächern (P) max. 5,5 m  
Traufhöhe bei Mansarddächern (M) max. 3,5 m  
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachaus-sen-fläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes  
max. 9,5 m Firsthöhe  
Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Aussenwand
- 6. Öffentliche Verkehrsflächen**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
Erschließungsstraße



# GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Rothemann  
Bebauungsplan Nr. 8  
"Im Tiefenbornsgraben - II. Bauabschnitt"

### VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:  
1. Baugesetzbuch (BauGB)  
2. Bauordnungsverordnung (BauNVO)  
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)  
4. Hess. Bauordnung (HBO)  
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)  
in der zum Zeitpunkt der öffentl. Auslegung gültigen Fassung.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
- Mindestabstand ausgewachsener Bäume zur Freileitung (7 m)

- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser**  
(§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)  
Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- 8. Abgrabungen und 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 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Gelände-verhältnissen zugelassen werden.
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8a BNatSchG)  
Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:  
**9.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)  
**9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:  
*Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang der Arten:*  
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, der Arten:*  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Schw. Holunder (Sambucus nigra)  
Hartriegele (Cornus sanguinea)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)  
*Obstbäume:*  
vorherrschend Apfel,  
dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

- 9.1.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen  
Spitzahorn 2xv., St.-Umfang 16-18cm in der Erschließungsstraße  
Obstbäume entlang der Kerzeller Straße
- Erhalt von Bäumen**
- Erhalt von Sträuchern**
- 9.1.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern**
- 9.1.5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.**  
Mindestanforderung:  
- 1 Laubbaum, alternativ 2 Obstbäume (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)  
- 10 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)  
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge (wird durch die Ausführung der Festsetzung 9.1.4 erfüllt)  
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 einzuzüchten.  
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan 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 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereich B)**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Eine Teilfläche von 3.488 qm des Flurstücks 70, Flur 19, Gemarkung Welkers dient der Ersatzmaßnahme für das Baugebiet. Das gesamte Flurstück ist der natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen. Sicherheitsabstände sind freizuhalten.
- 9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
(§ 135 a BauGB)  
Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 40% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 60% zugeordnet.

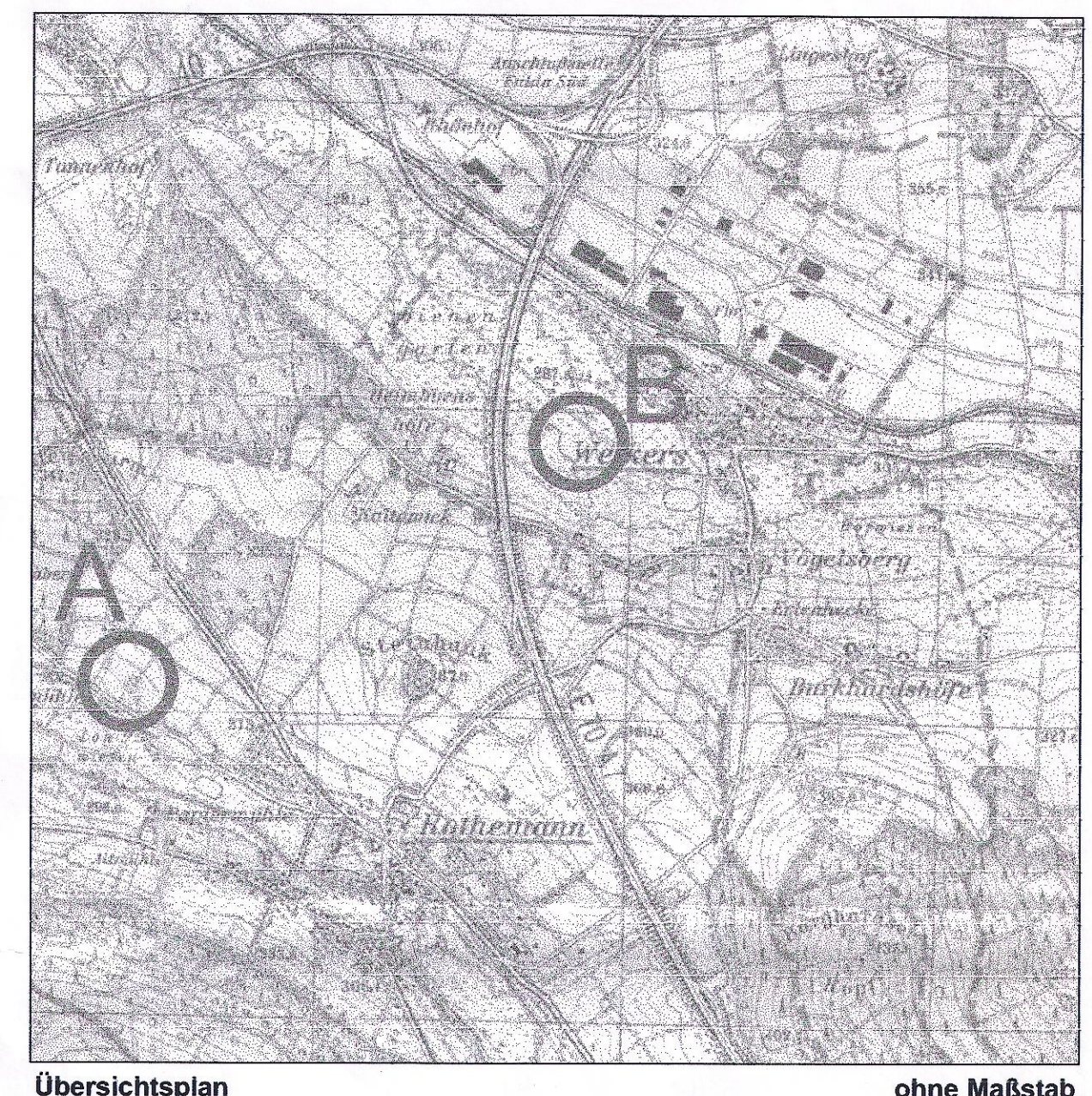
### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
- 1.1 Dachform und Dachneigung**  
Zulässig sind Sattel, Krüppelwalm- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 30° - 48°, Walmdächer mit 30° - 45°, Pultdächer mit 10° - 15° und Mansarddächer mit 75° - 80° im Dachgeschoss und 15° - 30° als oberste Neigung
- 1.2 Dachgestaltung**  
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten, nicht glänzenden und einheitlichen Farben zu verwenden.  
Bzgl. Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben vom 12.12.1991.  
Die Dachneigung von untergeordneten Giebeln muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch höchstens 60°, geneigt sein (nicht bei aus dem Hauptdach geschleppter Dachanordnung). Die Giebelwand muss dabei ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Überschreitet die Breite eines untergeordneten Giebels ein Drittel der entspr. Hauswandlänge, gelten die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen unter 1. 5.
- 1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**  
Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl, der Stellplätze oder Garagen vom 15.05.1995.  
Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.
- 2. Grundstücksfreiflächen**  
(§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
- 2.1 Befestigungen**  
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
- 2.2 Einfriedungen**  
Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe ohne Sockel, alternativ lebende Hecken zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Im Tiefenbornsgraben - II.BA" im Ortsteil Rothemann beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 22.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit vom 01.08.2005 bis zum 05.08.2005 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
3. Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat über die Dauer eines Monats vom 10.10.2005 bis einschließlich 11.11.2005 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 30.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2005 den Bebauungsplan Nr. 8 "Im Tiefenbornsgraben - II.BA" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 19.01.2006  
  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
 - Breithecker  
 Bürgermeister



## GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Rothemann

### BEBAUUNGSPLAN NR. 8

"Im Tiefenbornsgraben - II. Bauabschnitt"

Theiling 32 36124 Eichenzell  
Telefon 06556 / 50028 - fax 50029  
buero@hergel-wienroeder.de