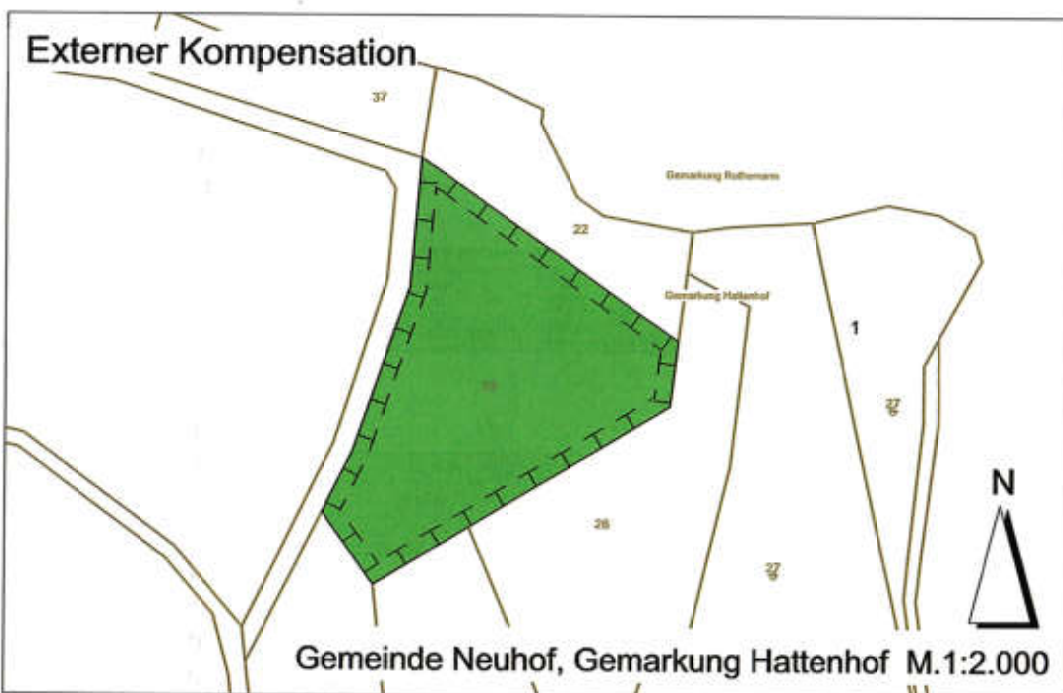
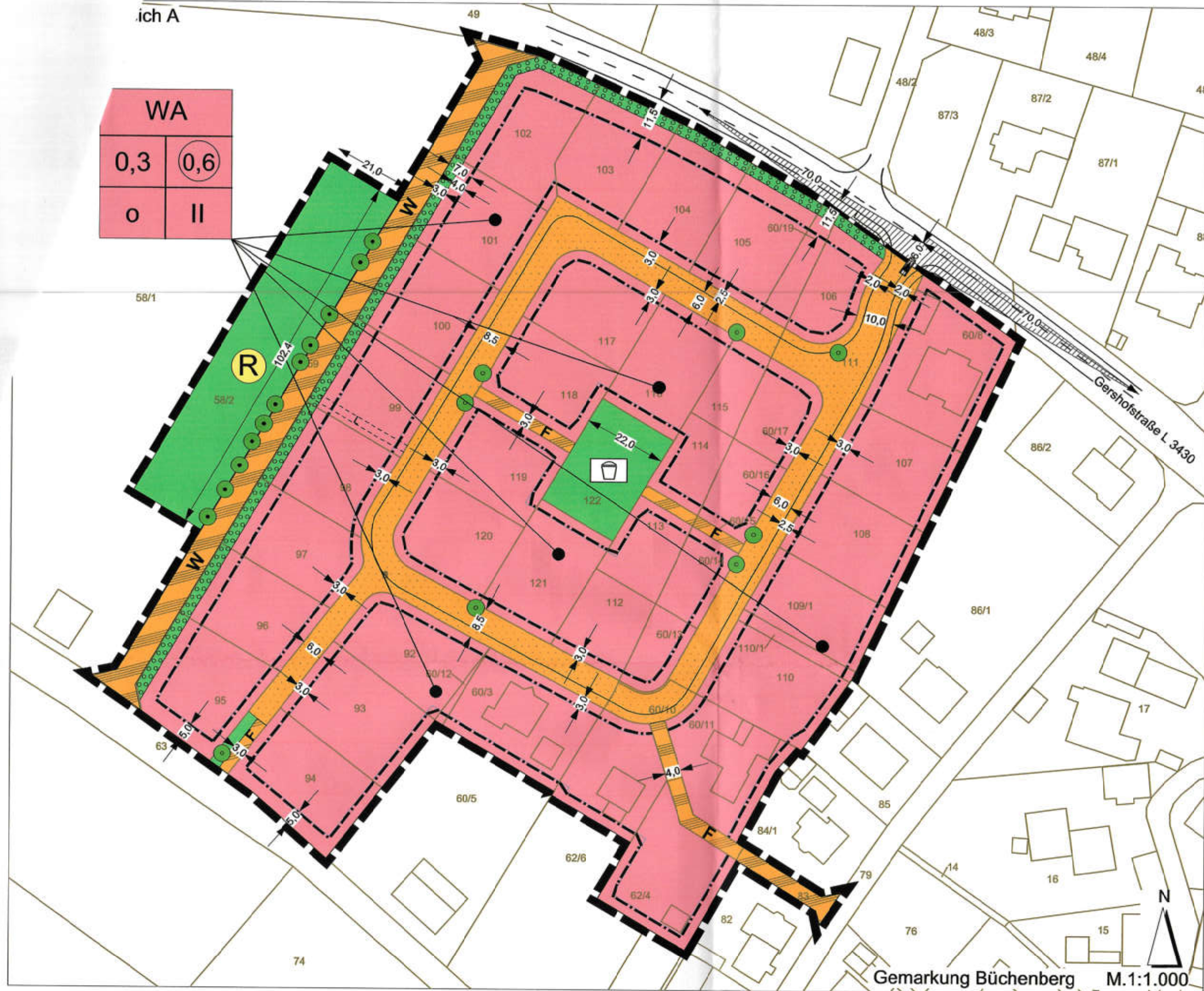




GEMEINDE EICHENZELL

OT Büchenberg

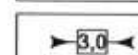
Bebauungsplan Nr. 9 "Am Hattenhofer Weg"

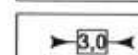
RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hess. Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der während der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN







Altlasten: Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Bodenschutz: Im Zuge der Bauausführung sind die Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 und die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hausbauer“ zu beachten.

Beleuchtung: Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten (s. Begründung 4.8.1).

Verhinderung von Vogelschlag: Die Durchsichtigkeit bzw. Spiegelwirkung entspr. Gebäudeteile ist durch geeignete Maßnahmen (Markierungen, transluzente Materialien) zu reduzieren.

Externe Kompensation: Die dargestellte Fläche Gem. Hattenhof, Flur 3, Flst. 23 in einer Größe von 5.297 m² wird extensiver Nutzung zugeführt. Mahd nicht vor dem 01. Juli jeden Jahres. Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu verbringen. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - Nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (zu beachten: I.3.4)
 - Alle baulichen Anlagen sind im Abstand von 7,5m zum Fahrbahnrand der Gershofstraße (L 3430) unzulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m. Für Gebäude gilt:

Dachform	Traufhöhe	Gesamthöhe
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	6,5 m	11,0 m
gegenüber versetzte Pultdächer	6,5 m	11,0 m
Pultdächer	6,5 m	8,0 m
Flachdächer, flach geneigte Dächer	6,5 m	7,0 m
bei Ausbildung von Staffelgeschossen	6,5 m	8,5 m

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Traufhöhe ist die Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (bei Flachdächern: Dachhaut bzw. Attika des obersten Vollgeschosses, s. auch II.1.1). Gesamthöhe ist die Höhe des Dachfirsts bzw. des obersten Gebäudeabschlusses inkl. Dachaufbauten.
- Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszonenbreite von ca. 0,30m der Telekom vorzusehen.
 - 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 0,5 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Siehe auch II. 3.3.
 - Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 40 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbindung Wirtschaftsweg
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbindung Fußweg
- Grünflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Flächen für Abwasserbeseitigung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 + 14 BauGB)
 - Rückhaltesystem / -vorrichtung
 - Leitungsrecht Abwasserverband Oberes Fulda

Vegetationsschutz: Zum Schutz und Erhalt des nach §30 BNatSchG geschützten Biotops Obstbaumreihe westlich Büchenberg (Nr. 1031) ist insb. während der Bauzeiten DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

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

Brauchwassernutzung: Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der OsthessenNetz GmbH Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Teilgeltungsbereich B liegt an einem Gewässer. Der Gewässerstrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG), zehn Meter im Außenbereich, ist auch bei Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

Energie: Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden. Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und -ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Verglasung nach Süden, 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.

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

II. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
 - Standorte / Flächen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu erhaltender Obstbaum (Biotopschutz §30 BNatSchG)
 - zu pflanzender Baum (Hochstamm gem. 8.2)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. 8.2
- Die Pflanzung von Bäumen bzw. Hochstämmen gem. 8.2 ist im Abstand von 7,5m zum Fahrbahnrand der Gershofstraße (L 3430) unzulässig.
- Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Hochstämme 14-16 cm Stü:	Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch:
Winterlinde (Tilia cordata)	Haselnuss (Corylus avellana)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hundsrose (Rosa canina)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Esche (Fraxinus excelsior)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Stieleiche (Quercus robur)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
Feldahorn (Acer campestre)	Obstbäume als Hochstämme:
Eberesche (Sorbus aucuparia)	vorherrschend Apfel, dazu Birnen,
Vogelkirsche (Prunus avium)	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.
- Für die Privatgrundstücke gelten folgende Mindestanforderungen:
 - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 8.2
 - 10 heimische Sträucher nach 8.2
 - 1 freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke entlang einer Grundstücksgrenze auf min. 20m Länge nach 8.2Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengehaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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)
 - Teilgeltungsbereich B
 - Die umgrenzte Teilfläche von 2.361 qm des Grundstücks Gemarkung Eichenzell Flur 17, Flurstück 83 (s.Bebauungsplan Nr. 19, OT Lütter) wird dem Eingriff als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
 - Hinweis Externe Kompensation
 - Die dargestellte Fläche (s. Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen) wird nach Vertragsvereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit entsprechenden Maßnahmen belegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung beschloss am 27.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 im OT Büchenberg "Am Hattenhofer Weg".
- Frühzeitige Beteiligung**

Der Vorentwurf wurde Öffentlichkeit und Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 04.05.2022 zugänglich gemacht.
- Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 23.03.2023 bis einschließlich 24.04.2023 öffentlich aus. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis 24.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung beschloss am 20.07.2023 den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Hattenhofer Weg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den 24.07.2023



Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Rothmund
Bürgermeister

Eichenzell, den 31.08.2023



Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Rothmund
Bürgermeister

Eichenzell, den 31.08.2023



Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell
Rothmund
Bürgermeister

GEMEINDE EICHENZELL Ortsteil Büchenberg

Bebauungsplan Nr. 9 "Am Hattenhofer Weg"

URSCHRIFT

SATZUNG

Wienröder Stadt Land Regional www.stadt-wienroeder.de