

Städte

Bornwiesen

MDW	
0.4	0.3
o	ED
II FH 11.0 m	
FD, PD, SD, WD, ZD	

Gemarkung Welkers M 1:1.000

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

in der zur öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bewaubungsplans
- Bemaßung, Abstand in Meter
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Gebäude Bestand, Hausnummer

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV)

1.1. Dörfliches Wohngebiet - MDW (§ 5a BauV)

1.1.1. Zulässige Nutzungen

Zulässig sind in den das dörfliche Wohngebiet festgesetzten Flächen:

- Wohngebäude
- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahme zulaessig sind in den das dörfliche Wohngebiet festgesetzten Flächen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ferienwohnungen, die der Wohnnutzung eines Gebäudes untergeordnet sind

Ausschluss

Nicht zulässig sind in den das dörfliche Wohngebiet festgesetzten Flächen:

- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für örtliche Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GFZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden in der Nutzungstabelle als Höchstgrenze festgesetzt.

In den als dörfliches Wohngebiet festgesetzten Flächen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten u.a. (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Die **Gesamthöhe** baulicher Anlagen beträgt 11,0 m.

Die **Firsthöhe** (FH) variiert je nach Dachform und setzt sich wie folgt zusammen:

Sattel-/SD, Zelt-/ZD und Walmdach (WD) = 11,0m

Pultdach (PD) = 8,0 m

Flachdach (FD) und sonstige flach geneigte Dächer = 7,0 m

bei Ausbildung eines Staffelgeschosses = 9,0 m

Gesamthöhe ist der Abstand zwischen einem festgelegten Punkt am Boden und dem obersten Gebäudeabschluss/Oberkante der baulichen Anlage.

Firsthöhe ist der Abstand zwischen einem festgelegten Punkt am Boden und dem höchsten Punkt eines Daches (Dachfirst).

2.3. Bezugspunkte der Gebäudehöhen

Der **untere Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist der mittlere Schnittpunkt des natürlichen Geländes an der talseitigen Außenwand.

Der **obere Bezugspunkt** umfasst die Gesamt- bzw. Firsthöhe. Dachaufbauten sind in die Höhe der baulichen Anlage einzubeziehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Flächen zu errichten.

Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als offene Konstruktionen zulässig.

- 4.1. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszonenbreite von ca. 0,30m der Telekom vorzusehen.
- 4.2. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig (§§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)
 - Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabung 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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- 4.3. Unterirdische Stützbauwerke (§§ Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm ab der Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 40 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Hinterboto ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

Gehölzordnungen

In der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September ist zum Schutz der Brut- und Setzlinge von Wildtieren das Fällen von Bäumen und anderen Gehölzen verboten. Auch ist es verboten, diese auf den Stock zu setzen. Pflegeschnitte sind ausgenommen.

Reduzierung der Versiegelung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind mit offentüchtigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenengrünpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen. Flächenhafte Klein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergräten oder -schüttungen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind unzulässig.

Grundstücksfreiräumen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 10-12 cm) oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum (Mindeststammumfang 8-10 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung Hesse (Stand 2018). Es wurde eine Wertopferdifferenz von 98,438 Biotopwertpunkten ermittelt.

Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus den vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen im Bereich "Rippberg" ("Dauerhafte Nutzungsänderung einer Gemeinde-einwaldliche" Gemeinde Eichenzell, Gemarkung Rothemann, Flur 22, Flurstück 3 teilweise) ausgeglichen. Die Aufwertung der Maßnahme wurde mit 7 Wertpunkten pro qm angedrängt, daraus resultiert ein Ausgleichsbedarf von 14.062 qm.

Für die vorzunehmenden Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, die durch weitere heimische, standortgerechte Arten ergänzt werden können.

Bäume:

- Feldahorn (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Wildahorn (*Acer campestre*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Sträucher und Heister
- Hainbuche (*Sorbus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)
- Hochstammige Obstbäume:
- vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Vogelkirsche (*Prunus avium*) Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen
- Kletterpflanzen:
- Waldrebe (*Clematis vitalba*), Eide (*Hedera helix*), Jägerliebhaber (*Lonicera caprifolium*), Weinrebe (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veltchii'), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen Freiflächengestaltungslan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

1.1.1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HfBO)**
Dachformen und Dachneigungen
 Zulässig sind folgende Dachformen mit jeweils zulässiger Dachneigung (DN)
 - Satteldach/Krüppelwalmdach DN 20 Grad bis 45 Grad
 - Walmdach/Zeltdach DN 20 Grad bis 30 Grad
 - Pultdach DN 10 Grad bis 20 Grad
 - Flachdach DN 0 Grad bis 5 Grad

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Rot-, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15°. Die Dacheindeckung von flach geneigten Dächern (unter 15 Grad Neigung) darf auch in Blech ausgeführt werden. Die Verwendung von Dachhölern ist zulässig.

Doppelhaushaltungen und Hausgruppen sind nach Möglichkeit in Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Sie sind hinsichtlich der Dacheignung und -eindeckung sowie in den Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen.

Die Begrünung von Dächern ist zulässig und wünschenswert.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

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

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 qm ist unzulässig. Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig. Die farbliche Fassadengestaltung ist zurückhaltend zu gestalten.

ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie Fassadenanstrahlung sind unzulässig.

Es wird auf die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Eichenzell hingewiesen.

Bei Nebenanlagen und Garagen/Carports sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind auch als Holzkonstruktionen zulässig.

3.1 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene Einfriedungen oder heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzäune (z.B. Sichtschutzzäune). Alle Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 10 auszuführen.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Rahmen der Angleichung des Geländes nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m Höhe über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Stützmauern an der Grenze zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Dabei ist auf die Verträglichkeit mit den Nachbargrundstücken sowie auf die gestalterische Einbindung zu achten.

Notwendigkeiten des Baugebietes als Gesamtheit zu achten. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

1. Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Einwirkungsbereich von der Autobahn 7 liegt. Diese erzeugt Lärmpegel, die über den für den Städtebau geltenden Orientierungswerten liegen. Daher werden für Vorhaben in den Wohngebietsflächen Maßnahmen zu passiven Schallschutz empfohlen:

- Grundrissgestaltung mit Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu einer der Autobahn abgewandten Gebäudeseite
- Schallschutzfenster auf der Hausseite, die der Autobahn zugewandt ist

Der westliche Teil des Plangebietes liegt bis zur Straße Bucheller in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes 631-109. Bei Umsetzung von Bauvorhaben ist die Schutzgebietsverordnung vom 12.10.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger 44/87 S. 2175, zu beachten (Verordnung siehe Anlage Begründung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Daher muss davon ausgegangen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können.

Vor Beginn geplanter bodeneingreifender Maßnahmen ist eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen.

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).

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anliegende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der OsthesenNetz GmbH Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

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 Ver-schattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinien für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten (siehe Begründung / Umweltbericht).

Bei Bauvorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, wird auf die Beachtung folgende Merkblätter hingewiesen: "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer", Herausgeber Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (siehe Anlage Begründung).

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Strekltreite, bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Alt-, Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Für jegliche Baumaßnahmen sind denkmalschutzrechtliche Genehmigungen nach § 18 HDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb des Truppenübungsplatzes Wildflecken zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden.

Einfriedungen zu Außenbereichs-Grundstücken (Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung) müssen einen Grenzabstand von 0,5 Meter aufweisen (§ 16 Abs. 1 Hess. NachbG).

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 Ortsteil Welkers, "Bucheller" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 28.10.2024 bis einschließlich 30.11.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet (E-Mail vom 25.10.2024) und mit Frist bis zum 30.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 30.10.2025 bis einschließlich 01.12.2025 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet (E-Mail vom 30.10.2025) und mit Frist bis zum 01.12.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom _____._____.
bis einschließlich _____._____. öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange waren über die erneute öffentliche Auslegung gem.
§ 4 (2) BauGB unterrichtet (E-Mail vom _____._____.) und mit Frist bis zum _____._____. zu
Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung beschloss am __. __. ____ den Bebauungsplan Nr. 18, Ortsteil Welkers, "Bucheller" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Eichenzell, den _____. _____. _____

Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

- Siegel -

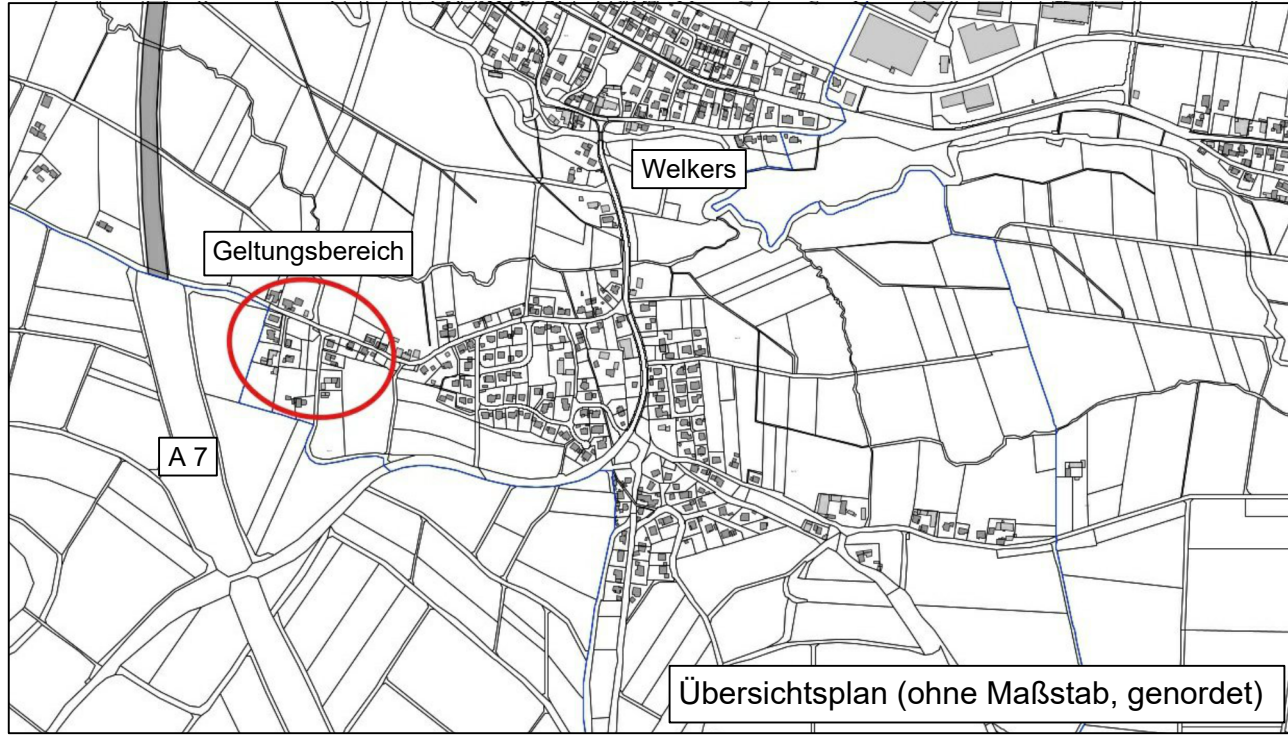
- Rothmund -
Bürgermeister

Der Beschluss wurde am 28.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 18, Ortsteil Welkers, "Bucheller" in Kraft.

Eichenzell, den _____. _____

- Siegel -

- Rothmund -
Bürgermeister



Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

**Bebauungsplan Nr. 18,
Ortsteil Welkers,
"Bucheller"**

Stand
Entwurf

Datum
28. September 2026

Maßstab
1:1.000