



Gemeinde Eichenzell
Bauverwaltung/Bauleitplanung



Gemeinde Eichenzell
Ortsteil Eichenzell

Begründung

Bebauungsplan

„im Steinfeld – 1. Änderung“

Vorentwurf

Planstand: 06.10.2026

Erstellt durch:
Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell
AZ: Schm/25
Schlossgasse 7a
36124 Eichenzell

Inhalt

1.	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Planerfordernis und Planziel.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplanung.....	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	4
1.6	Innenentwicklung	4
1.7	Verfahrensart und Verfahrensstand.....	5
2.	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	5
4.	Inhalt und Festsetzungen.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen.....	11
3.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	11
3.6	Externer Ausgleich	11
4.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
a.	Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
b.	Einfriedungen.....	12
5.	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	13
a.	Umweltprüfung und Umweltbericht	13

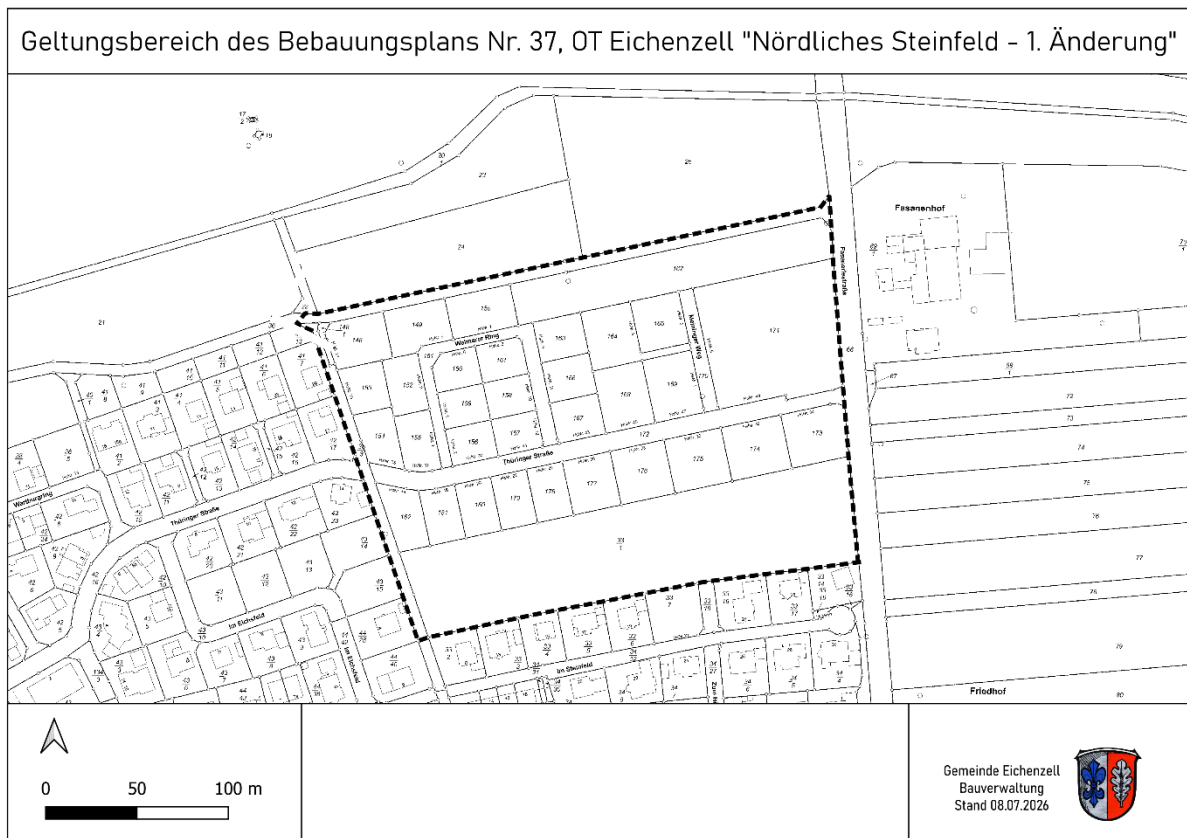
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und Planziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB müssen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Eichenzell beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 37 „Nördliches Steinfeld – 1. Änderung“ im Ortsteil im Ortsteil Eichenzell aufzustellen, bzw. die bestehenden Bebauungspläne zu ändern. Ziel ist es Planungs- und Rechtssicherheit für die weitere städtebauliche Entwicklung herzustellen. Die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Ortsteils Eichenzell ist erforderlich, um den aktuellen städtebaulichen Anforderungen sowie den Anforderungen an eine gemäßigte Innenentwicklung gerecht zu werden.

Konkret besteht das Erfordernis darin, die baulichen Voraussetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu ordnen und die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu optimieren und die Varianz der Baumöglichkeiten sinnvoll zu steuern. Derzeit besteht im Geltungsbereich ein Bebauungsplan. Dieser wird angepasst. Die Aufstellung ist notwendig, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Ortsteils Eichenzell zu sichern, den baulichen Bestand zu ordnen und neue Impulse der Innenentwicklung zu schaffen, sowie die Attraktivität des Standorts zu stärken.



Das städtebauliche Planziel des Bebauungsplans ist es, das Maß der baulichen Nutzung moderat anzupassen, um ein zeitgemäßes und marktgerechtes Bauen zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Eichenzell am 25.09.2026 gefasst.

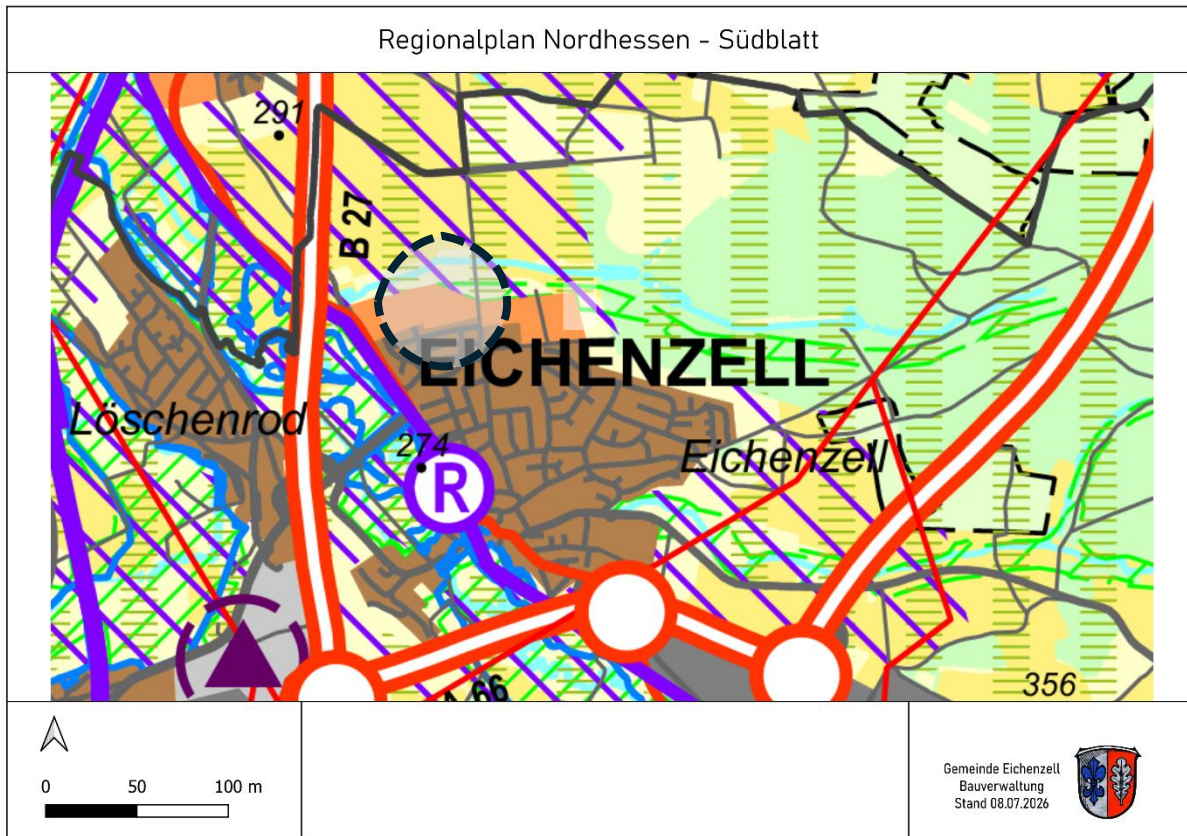
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand des Hauptortes Eichenzell der Gemeinde Eichenzell. Es umfasst ca. 4,75 ha und grenzt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung der Ortslage Eichenzells an. Nördlich und östlich der Fläche dominiert derzeit landwirtschaftliche Nutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Gemarkung Eichenzell.

Flur 16, Flurstück 148/1, 148, 149, 150, 162, 152, 153, 154, 155, 151, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163, 166, 167, 168, 169, 164, 165, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 35/3 (teilweise), 33/1.

1.3 Regionalplanung

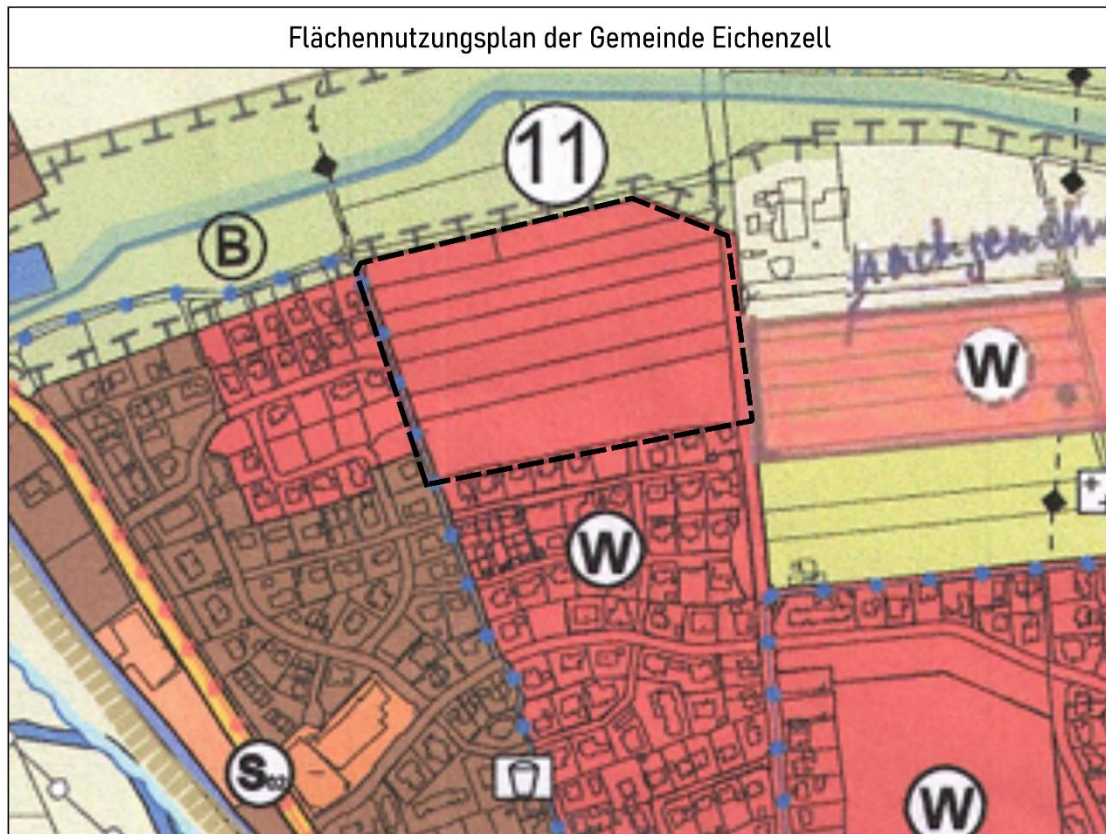
Der Bereich des Plangebiets ist im derzeit rechtswirksamen Regionalplan Nordhessen Siedlungsfläche (Planung) dargestellt. Das Gebiet ist heute bereits in Teilen entwickelt, erschlossen und bebaut.



1.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche vor.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans somit nicht grundsätzlich entgegen und es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist derzeit ein Bebauungsplan rechtskräftig:

- Nr. 37 „Nördliches Steinfeld“

Der Bebauungsplan wird komplett überplant.

1.6 Innenentwicklung

Die Gemeinde Eichenzell ist bemüht, die Innenentwicklung weiter zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ein ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung. § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Gemeinde Eichenzell setzt dabei auf eine mehrstufige Innenentwicklungsstrategie, die auch auf fünf zentrale Handlungsfelder stützt:

- A) Erfassung und Aktivierung von Innenpotentialen
- B) Förderung der Nachverdichtung
- C) Umnutzung leerstehender Bausubstanz
- D) Ortsbildgerechte Entwicklung
- E) Kommunikation und Beteiligung

Der Bebauungsplan erfüllt alle Anforderungen einer moderat-angepassten Nachverdichtung im Wohnbereich.

1.7 Verfahrensart und Verfahrensstand

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.09.2026
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	30.09.2026–31.10.2026
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Dorfes Eichenzell. Verkehrliche Haupteerschließung ist nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das gesamte Steinfeld eine ringförmige Anlage und verbindet dabei die Fuldaer Straße und Fasaneriestraße. Die Querverbindung durch das nördliche Neubaugebiet wird u.a. als Entlastung für die überlastete südlichere Querverbindung „Im Streich“ gesehen. Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme wurde u.a. in der jeweiligen Dimensionierung im Rahmen der Fachplanungen überprüft und vorbereitet. Stromversorgung erfolgt nach entsprechenden Kabelverlegungen aus der vorhandenen Trafostation „Eichenzell/Thüringer Straße“. Für den geplanten Kindergarten müssen, abhängig vom Leistungsbedarf, gegebenenfalls zusätzliche Kabelverlegungen mit eingeplant werden. Sofern im Bereich der ausgewiesenen Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) auch Ladesäulen geplant sind, sollte die hierfür benötigte Anschlussleistung bereits bei der weiteren Planung zur elektrischen Erschließung des Baugebiets berücksichtigt werden. Der Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro des Kindergartens sowie der Betreiber der eventuell geplanten Ladesäulen sollten daher so früh wie möglich den jeweils benötigten Stromanschluss über das Netzanschlussportal der OsthessenNetz GmbH beantragen. Die über das Baugebiet führende 1-kV-Freileitung wird im Zuge der Baugebietserschließung durch ein 1-kV-Erdkabel im Bereich der „Fasaneriestraße“ ersetzt. In der „Thüringer Straße“ befindet sich eine von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH. Aus wirtschaftlichen Gründen ist hier kein weiterer Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes geplant, so dass in dem ausgewiesenen Baugebiet Erdgas nicht als Energieträger zur Verfügung steht. Die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes kann nach einer entsprechenden Erweiterung des

öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Ebenso ist die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes mit 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 2,5 bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m um das Brandobjekt heranzuziehen sind. Die Stromversorgung des Baugebiets und der Anschluss der Kunden wird mittels Erdkabel durchgeführt. Die Erdkabel sowie die Trinkwasserversorgungsleitungen können eingebracht werden, sofern die Voraussetzungen im Straßenbau für eine nach den technischen Vorschriften und Richtlinien vorzunehmende Verlegung geschaffen sind.

3. Immissionsschutz

Nördöstlich des Plangebiets an der Fasaneriestraße befindet ein Aussiedlerhof (Fasanenhof, siehe Abbildung unten). Durch den hier stattfindenden landwirtschaftlichen Betrieb sind schädliche Immissionen in erster Linie in Form von Gerüchen nicht auszuschließen. Daher ließ die Gemeinde Eichenzell im Vorfeld zum Bebauungsplan eine Geruchsprognose erstellen (IFU GmbH, Privates Institut für Analytik, Frankenberg, 2021). Die zugrunde gelegten Tierzahlen (40 Milchkühe, 40 Mastbullen, 40 Jungvieh) wurden im Zuge der Erstellung der Prognose erhoben. Derzeit sind lediglich Pensionspferde am Hof untergebracht. Die zukünftige Situation des Aussiedlerhofs ist nicht absehbar. Jedoch deuten die aktuelle Nutzung und die zu erwartende weitere Entwicklung nicht auf eine Rückkehr zu umfassender landwirtschaftlicher Tierhaltung hin. Um dennoch schädliche Immissionen durch Gerüche weitgehend vermeiden zu können, wurde innerhalb des Plangebiets eine Abstufung von allgemeinem Wohngebiet über Verkehrsfläche hin zu Gemeinbedarfsfläche und Ortsrandgrünfläche vorgenommen (siehe Abbildung unten). Aufgrund dieser Gliederung wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Gerüche im Wohngebiet eingehalten werden können.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild/Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden

erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung gemäß §9.5 BauGB fest.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die sonstigen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten (9.5. BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf sind Grundstücke, die in einem Bebauungsplan dauerhaft für öffentliche Zwecke und soziale Einrichtungen vorgesehen sind. Sie dienen der Daseinsvorsorge.

In der festgelegten Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Kindergartens oder einer vergleichbaren Einrichtung sowie damit verbundene Spielgeräte, Nebenanlagen, Stell- und Parkflächen, Grünflächen und sonstige dem Betrieb der vorgenannten Einrichtungen notwendige Nutzungen und Gebäudeteile zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die GRZ II darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend zu Satz 2 um bis zu 80 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Maß können im Einvernehmen mit der Gemeinde Eichenzell zugelassen werden, wenn Sie bautechnisch oder baustatisch bedingt sind, oder das Grundstück besondere Anforderungen an das Bauen stellt und die Überschreitung max. 5% der vorgenannten Obergrenzen beträgt.

Die zulässige Grundfläche wird wie folgt festgesetzt:

WA = 0,4 bzw. 0,6 (entsprechend der Nutzungsschablone)

Um den dörflichen Charakter des Gebiets zu erhalten, wurde auf eine gesteigerte Nachverdichtung verzichtet. Die Dichtewerte des Ursprungsbebauungsplans werden um jeweils 0,1 Punkte angehoben. Bestehende gärtnerische Freiflächen und gewachsene bäuerliche Strukturen sollen erhalten und erkennbar bleiben.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt mit Bezug auf § 20 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

WA = 0,6 bzw. 0,8 (entsprechend der Nutzungsschablone).

Um den dörflichen Charakter des Gebiets zu erhalten, wurde auf eine Nachverdichtung verzichtet. Bestehende gärtnerische Freiflächen und gewachsene bäuerliche Strukturen sollen erhalten und erkennbar bleiben. Die Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans werden in diesen Punkten übernommen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. ²Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. ³Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. ⁴Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. ⁵Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. ⁶Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. ⁷Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche“.

Der Bebauungsplan begrenzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von II, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung Gebäude mit II Vollgeschossen zuzüglich Ober- und Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig sind.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung wird hierdurch eine städtebauliche mit dem Umfeld verträgliche Bebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses zunächst unbegrenzt. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Höhe baulicher Anlagen zu begrenzen. Damit soll eine verträgliche bauliche Dichte erreicht und gesichert werden. Es werden folgende Höhen festgesetzt:

Gebäudehöhe

Für Gebäude gilt:

Bei Satteldach, Zeltdach und Walmdach beträgt die Traufhöhe 6.5 m und die Gesamthöhe 11.0 m

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern beträgt die Traufhöhe 6.5 m und die Gesamthöhe 11.0 m

Bei Pultdächern beträgt die Traufhöhe 6.5 m und die Gesamthöhe 8.0 m

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern beträgt die Traufhöhe 6,5 m und die Gebäudehöhe 7,0 m.

Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen im Flachdach darf die Gesamtgebäudehöhe 9.0 m betragen.

Die Ausbildung von Staffelgeschossen im dritten Geschoss ist zulässig, wenn diese keine Vollgeschosse sind und die vorgenannten Maximalwerte einhalten.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Straßenhöhe entlang der Erschließungsseite des Grundstücks.

Traufhöhe ist die Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (bei Flachdächern: Dachhaut bzw. Attika des obersten Vollgeschosses).

Gesamthöhe ist die Höhe des Dachfirstes bzw. des obersten Gebäudeanschlusses inkl. Dachaufbauten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitlich eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden können.

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen. Flächenhafte Stein- Kies- und Schottergärten – oder Schüttungen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, unzulässig. Je 50 m² Grundstücksfläche ist ein 1 Baum sowie je 5m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

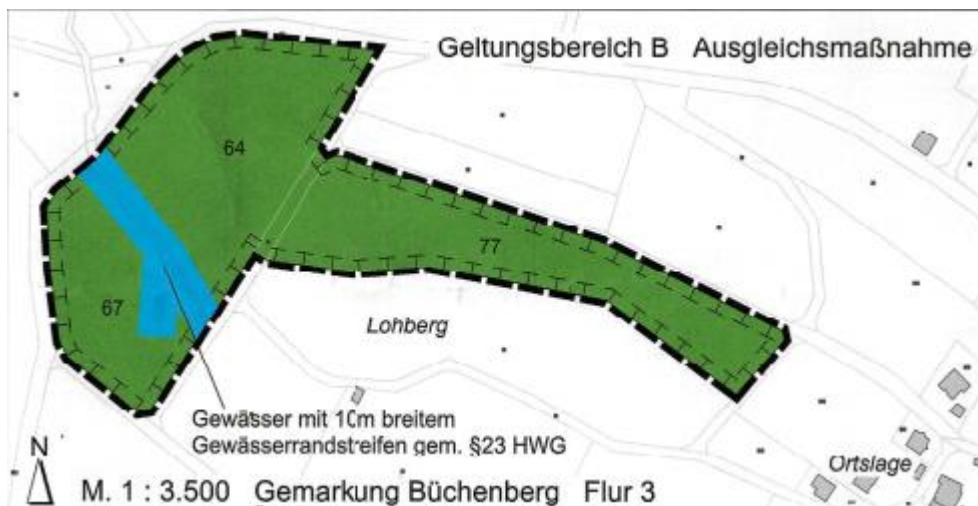
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf bisher unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken, soweit dies mit dem täglichen Betrieb vereinbar ist. Nach Möglichkeit sollen weitfugige Pflaster, Rasengittersteine oder Porenpflaster verwendet werden.

3.6 Externer Ausgleich

Geltungsbereich B: Die Grundstücke Gemarkung Büchenberg, Flur 3, Flurstück 64, 67 und 77 in einer Größe von 40.3000 m² werden einer extensiven Nutzung zugeführt. Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres, 2 Mahd mindestens 6 Wochen nach der ersten Mahd. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu verbringen. Keine Düngung und kein Pestizideinsatz zulässig. Geltungsbereich B befindet sich innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets I „Alte Quelle Hattenhof“ (WSG-ID 631-009). Die Verordnung vom 31.12.1968 /StAbz 5/1969 ist zu beachten.



4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

a. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen.

Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung folgendes festgesetzt:

Flachdach und flachgeneigtes Dach: 0° bis 5°

Sattel – und Krüppelwalmdächer: 25° bis 45°

Walm – und Zeltdach: 20° bis 30°

Pultdächer: 10° bis 20°

Gegeneinander versetztes Pultdach: 10° bis 20°

Mansarddach: 75° bis 80° im Dachgeschoss, 15° bis 30° oberste Neigung.

Für Nebenanlagen im Sinne des §§ 14 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind jeweils abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° ausgenommen. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Die Verwendung von Dachfolien ist unzulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt unberührt.

b. Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzäune (z.B. Sichtschutzzäune)

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

a. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 13 BauGB kann die Umweltprüfung entfallen, wenn die Vorgaben des § 13 BauGB erfüllt sind. Werden durch die Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert oder enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder 2b BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

- a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorbereitet oder begründet wird
- b) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Bst. B genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung zu beachten sind

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in folgenden Punkten angepasst:

- Anpassung der Baugrenze von 3,00 m auf 2,50 m
- Erhöhung der GFZ im gesamten Plangebiet um den Faktor 0,1
- Zulässige Überschreitung der GFZ II um bis zu 80 %, höchsten jedoch bis zum Faktor 0,8

Bestand (vor Ursprungsbebauungsplan)

Intensivwiesen(23.000m²)

Acker (10.000 m²)

Gesamt: 33.300 m²

Planung:

Bestand: WA1 (7.800 m² * 0,3 + ½ GRZ) 45% = 3.510 m²

Änderung: WA1 (7.800 m² * 0,4 + ½ GRZ) 60% = 4.680 m²

Bestand: WA 2 + WA 4 (7.800 m² * 0,4 + ½ GRZ) 60% = 4.680 m²

Planung: WA 2 + WA 4 (7.800 m² * 0,5 + ½ GRZ) 75 % = 5.850 m²

Bestand: WA 3 (5.500 m² * 0,5 + ½ GRZ) 75% = 4.125 m²

Planung: WA 3 (5.500 m² * 0,6 + ½ GRZ) 80 % = 4.400 m²

Die sonstigen Flächen bleiben durch die Änderung unberührt.

Es ergibt sich eine Mehrversiegelung von (275 m² + 1.170 m² + 1.170 m²) = **2.615 m²**

Die anfallende Mehrversiegelung kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den festgesetzten Ausgleichsflächen kompensiert werden. Im Bereich der nordwestlichen Grünfläche stehen darüber hinaus weitere Flächen zur Kompensation zur Verfügung. Die Fläche wird ergänzend als Fläche zum Schutz, zur Pflege und dem Erhalt der Landschaft festgesetzt. Die nördliche Hecke wird in den Randbereichen fortgeführt. Innerhalb der Grünflächen werden 3 Bäume gemäß der Baumliste angepflanzt.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind somit erfüllt.