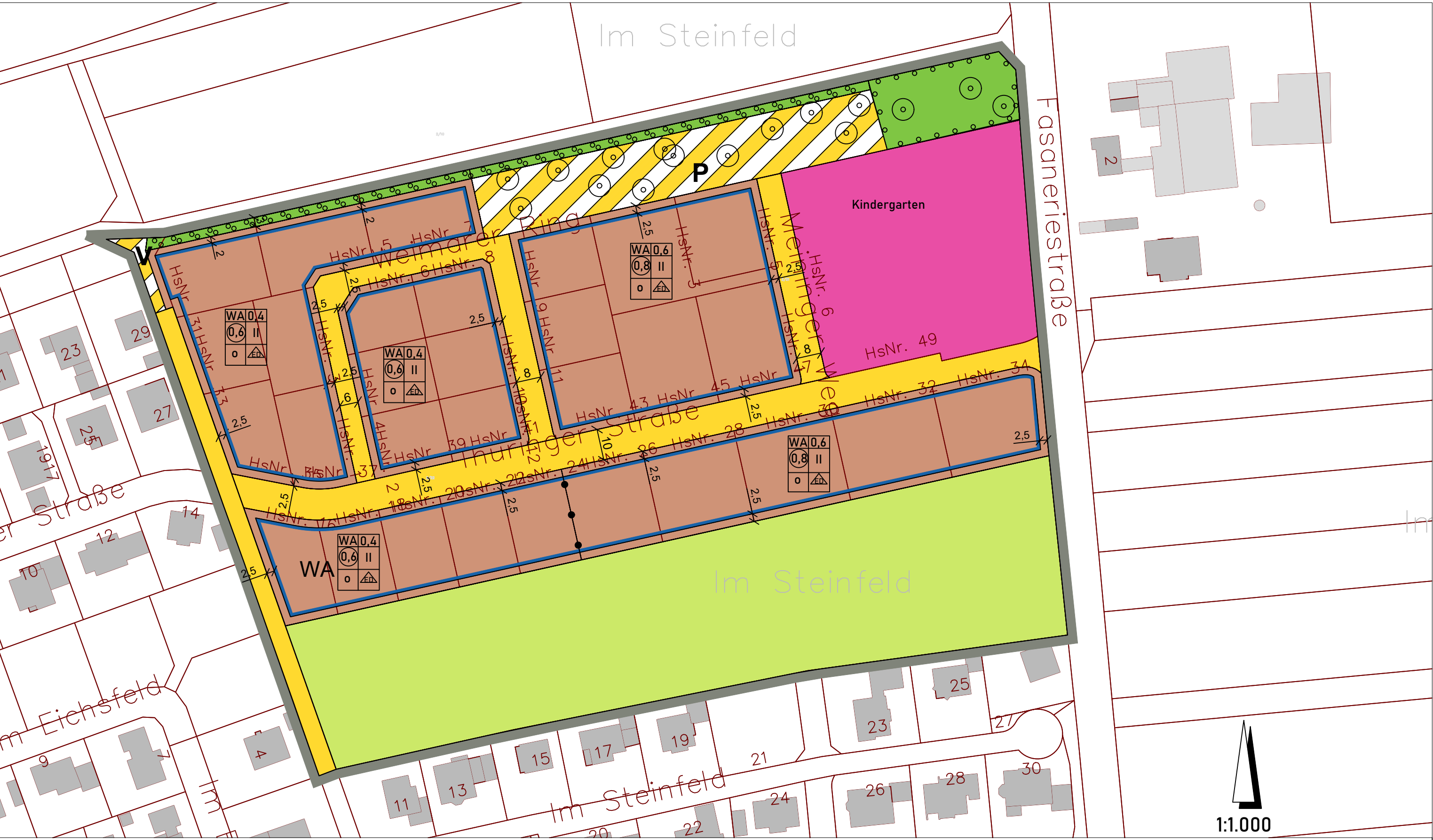


Teil A: Planzeichnung



Rechtsgrundlagen:
-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl I Nr. 348)
-Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3768), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176)
-Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I. 1991 S, 58), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl I 2025, N. 189)
-Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBL S. 198), zuletzt geändert am 14.05.2025 Nr. 29

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz
	Allgemeines Wohngebiet		Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg
	Baugrenze		Grünfläche
	Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche		Fläche für die Landwirtschaft
			Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
			Anpflanzung von Einzelbäumen (ohne Standortbestimmung)

Teil B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- 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 nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Flächen für den Gemeindebedarf mit 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 Einrichtungen sowie damit verbundene Spielgeräte, Nebenanlagen, Stell- und Parkflächen, Grünflächen und sonstige dem Betrieb der vorgenannten Einrichtungen notwendigen Nutzungen und Gebäudeteile zulässig.

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

GRZ = Grundflächenzahl als Höchstmaß

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) einheitlich mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.

GRZ II = 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 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Maße (5%) können im Einvernehmen mit der Gemeinde Eichenzell ausnahmsweise zugelassen werden.

GFZ = Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,6 bzw 0,8 festgesetzt.

VG = Vollgeschosse als Höchstmaß

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist zulässig, wenn diese keine Vollgeschosse sind und an mindestens 2 Seiten mindestens 1,5 m zurückspringen, wovon eine Seite der Erschließungsseite zugewandt sein muss. Bei der Ausbildung von Puttdächern im Staffelgeschoss genügt davon abweichend ein Rücksprung der Gebäudeteile an einer Seite, dann aber mit einem Abstand von mindestens 3 m.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

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

Technische Nebenanlagen, Stützmauern sowie Carports und Garagen sind bei Einhaltung sonstiger rechtlicher Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Für Gebäude gelten die folgenden Maximalwerte:

Bei Satteldach, Zeltdach und Walmdach beträgt die Traufhöhe 6,5 m und die Gesamthöhe 11,00 m. Bei gegeneinander versetzten Puttdächern beträgt die Traufhöhe 6,5 m und die Gesamthöhe 11,00 m. Bei Puttdächern beträgt die Traufhöhe 6,5 m und die Gebäudehöhe 8,0 m. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern beträgt die Traufhöhe 6,5 m und die Gebäudehöhe 7,0m. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen darf die Gesamthöhe 9,0 m betragen.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung 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 Gebäudeabschlusses inkl. Dachaufbauten.

Verkehrs- und Herstellungsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + 26 BauGB)

Öffentliche Straßen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszonenbreite von ca. 0,30 m zu Gunsten 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 bin zu 0,5 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigem Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Unterirdische Stützbauwerke (§9 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 Grundstücksgrenzen 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.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2+4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 + 14 Abs. 13 und § 23 Abs. 4 BauNVO)

Pflanzbindung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Hochstämme 14-16 cm StU:

- 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:

- Haselnuss (Corylus avallana)
- Hundrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hartrieel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Obstbäume als Hochstamm (Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge, Mirabelle)

Freiwachsende Hecken sind 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 laufendem Meter zu pflanzen.

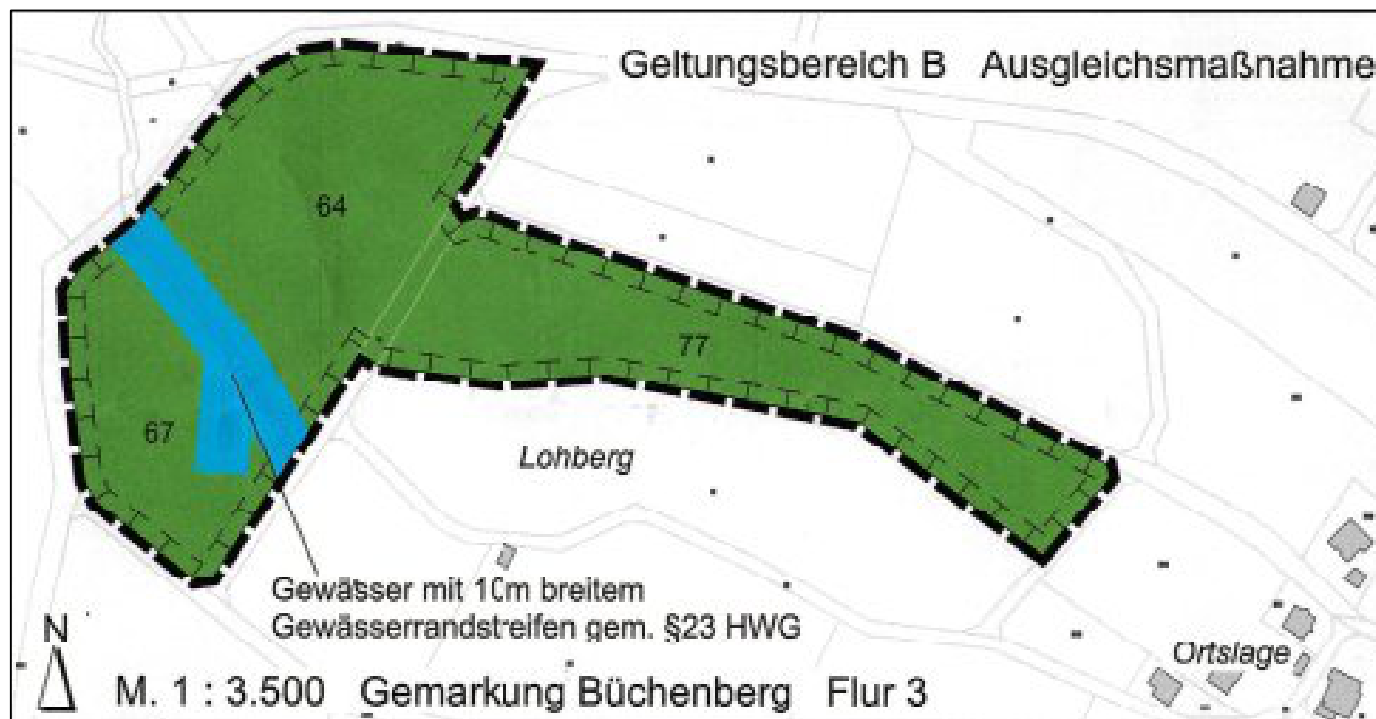
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der auf die baubeschließende Planperiode durchzuführen.

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

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

Externe Ausgleichsmaßnahme

Geltungsbereich B: Die Grundstücke Gemarkung Büchenberg, Flur 3, Flurstück 44, 67 und 77 in einer Größe von 40.300 m² werden einer extensiven Nutzung zugeführt. Mahd nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres, 2 Mahd mind. 6 Wochen nach der 1. 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 / StAnz 5/1969 ist zu beachten.



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

- Flachdach und flachgeneigtes Dach: 0° bis 5°
- Sattel- und Krüppelwalmdach: 25° bis 45°
- Walm- und Zeltdach: 20° bis 30°
- gegen einander versetztes Puttdach: 20° bis 45°
- Puttdach: 10° bis 20°
- Mansarddach: 75° bis 80° im Dachgeschoss, 15° bis 30° oberste Neigung

Für Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachformen zulässig.

Dacheindeckung:

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° ausgenommen. Die Dacheindeckung von Puttdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Die Verwendung von Dachfolien ist unzulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig und erwünscht.

Die Verwendung von spiegelfnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt davon unberührt.

Beleuchtung: Außenbeleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlungen in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

Fassaden: Die Verwendung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelfnder Glassfassaden mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 qm ist unzulässig.

Doppelhaushälften: Doppelhaushälften sind nach Möglichkeit in Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Sie sind hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung sowie in den Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen.

Außen-Beleuchtung: Außen-Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlungen in die Umgebung bzw. nach oben sowie Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.

Einfriedigungen: Einfriedigungen zur öffentlichen Straße hin sind ausschließlich als offene Einfriedigungen bzw. heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von max 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzaune (z.B. Sichtschutzzaune). Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zur Wanderung von Kleintieren zu gewährleisten.

Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Altlasten

Ergaben sich während der 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.

Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonder und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere a) Baumaßnahmen und Bauleitdrämnungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. b) Gehölzrückschnitte oder Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotssregelung des § 39 BNatSchG durchzuführen c) abgängige Bäume vor deren Entfernung durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung). Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Baumbestand: Der Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs im Osten (Fasaneriestraße), insbesondere Eichen und Obstbäume, ist zu erhalten.

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

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

Brauchwassernutzung: Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVOW-Arbeitsblattes W555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der OsthessenNetz GmbH Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit dem Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Dachgauben: Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell

Energie: Dachflächen und Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden. Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudegestaltung und - ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Verglasung nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung gegenseitiger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser kann ortsnah versickern oder verrieseln. Ein entsprechendes Versickerungsgutachten ist vorzulegen. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Stellplatzsatzung

Es gilt die zum Zeitpunkt der Antragstellung wirksame Fassung.

Sternenpark

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinien für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

Südliche Grundstücksgrenze: Entlang der Fläche für die Landwirtschaft ist ein Mindestabstand einer Einfriedung zur Grundstücksgrenze von 0,5 m einzuhalten (§16 Hess. Nachbarrechtsgesetz).

Teil C: Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am _____ die Änderung des Bebauungsplans Nr. 37, OT Eichenzell "Nördöstliches Steinfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Eichenzell ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eichenzell, den _____

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eichenzell, den _____

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Gemeinde Eichenzell

Bauverwaltung

Schlossgasse 7a

36124 Eichenzell

Eichenzell, den _____

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____, im Amtsblatt der Gemeinde Eichenzell veröffentlicht.

Der Entwurf und des Bebauungsplans und die Begründung vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Eichenzell, den _____

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37, Nördliches Steinfeld - 1. Änderung" als Satzung beschlossen.m

Eichenzell, den _____

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Eichenzell bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den _____