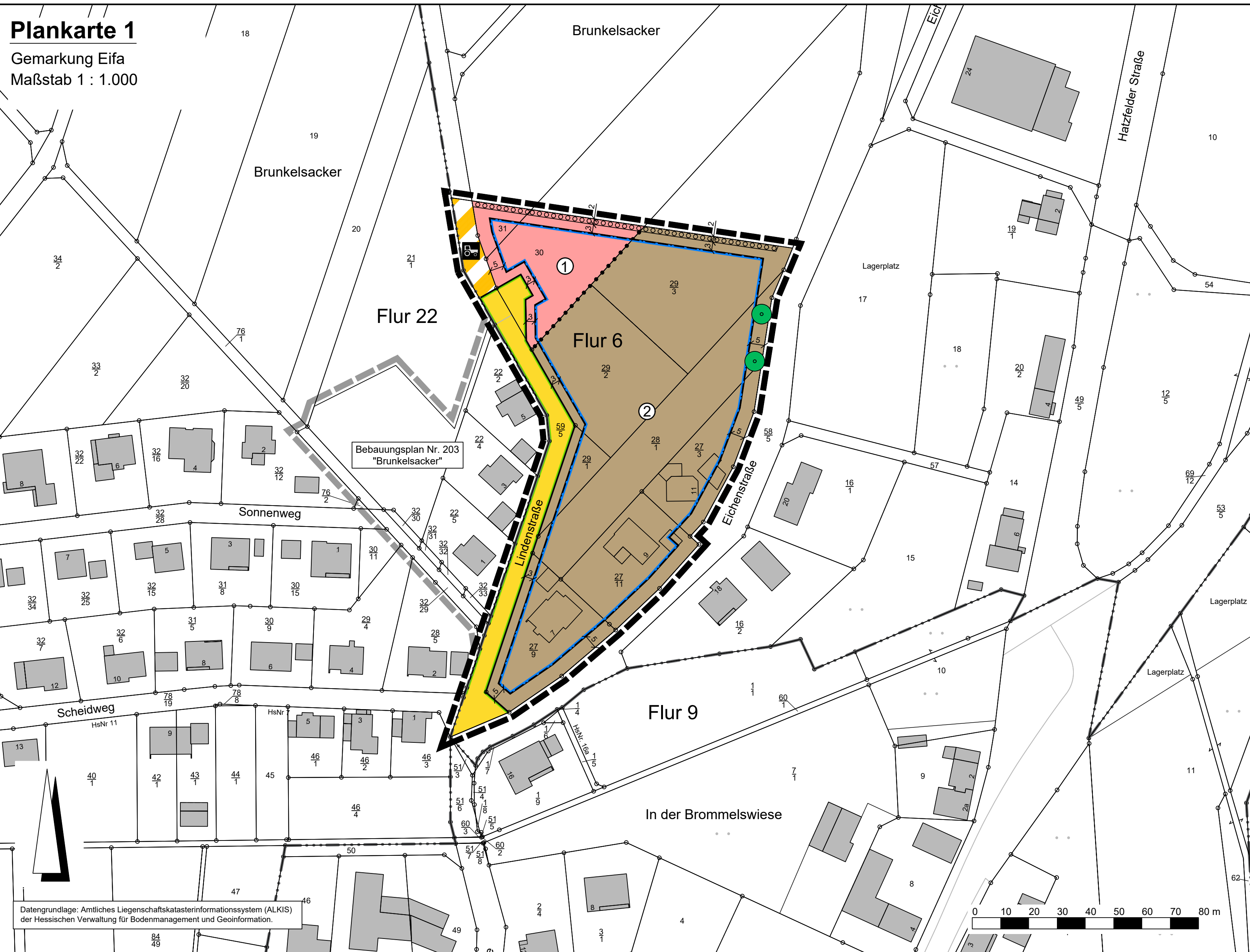


Stadt Hatzfeld (Eder), Stadtteil Eifa

Bebauungsplan Nr. 203 "Brunkelsacker" - 1. Änderung

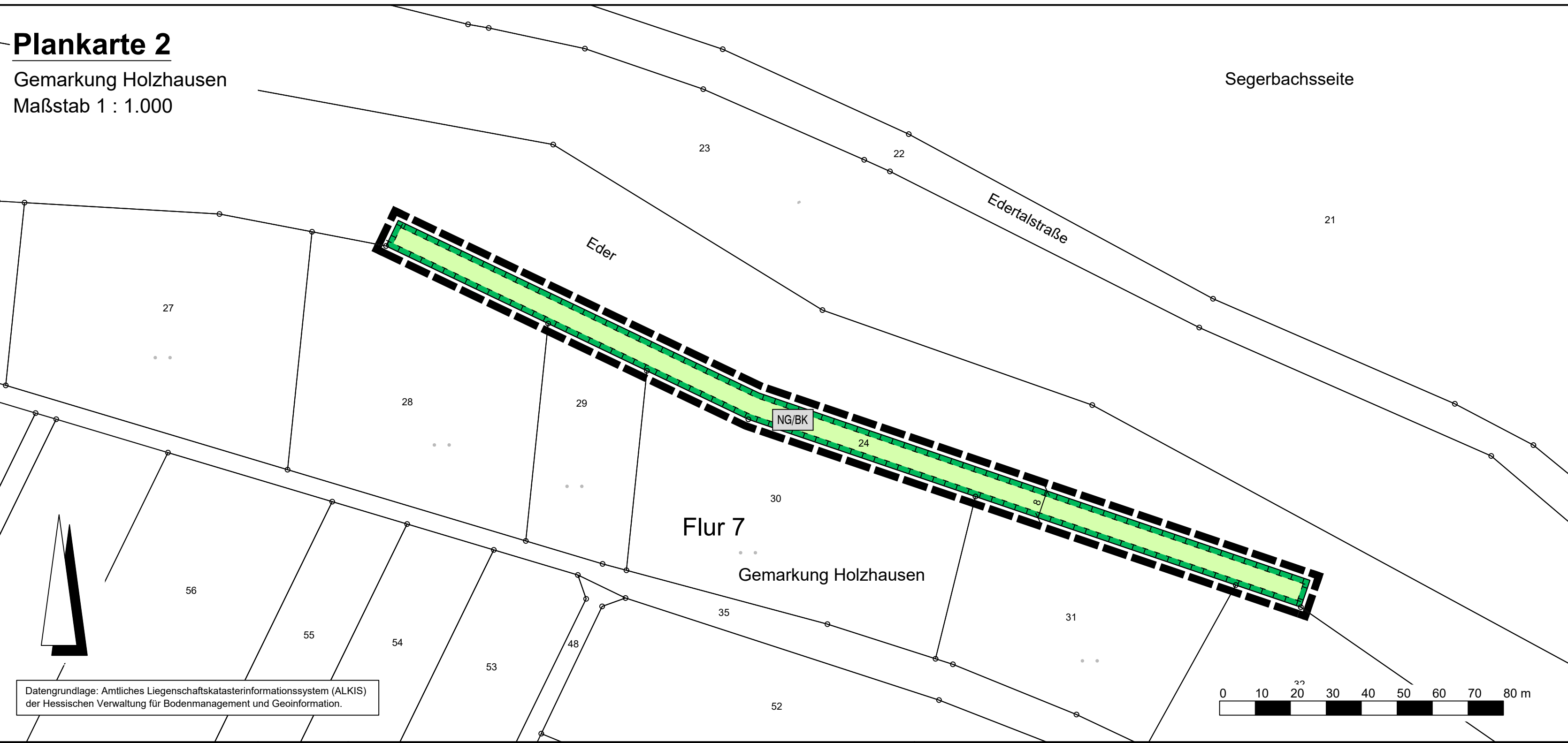
Plankarte 1

Gemarkung Eifa
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2

Gemarkung Holzhausen
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr.29),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
Mi Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Landwirtschaftlicher Weg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Wiederherstellung eines naturnahen Fließgewässerschnittes der Eder und dauerhafte Entfernung der Bestände des Riesen-Bärenklaus und des Japanischen Staudenknotens (Neophyt)
NG/BK
Anpflanzung von Laubbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH
①	WA	0,3	0,3	I	o	-
②	Mi	0,3	0,5	II	o	5,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Für den Geltungsbereich gilt:

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 203 „Brunkelsacker“, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 203 „Brunkelsacker“ aufgehoben und ersetzt.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO:

Im Mischgebiet werden die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zu lässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenraumbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stellplatzausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird.

1.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitläufigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahme für die Befestigung: Im Bereich des Mischgebietes kann bei einer gewerblichen Nutzung aus Gründen der Betriebssicherheit davon abgesehen werden.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.5.1 In der gemäß Plankarte gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen ist eine Laubstrauchhecke einreihig anzupflanzen. Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,5m. Ergänzende Anpflanzungen (Abstand 15m) von Laubbäumen 2. Ordnung. Koniferen sind unzulässig. Artenauswahl siehe Artenempfehlung.

1.5.2 Je Symbol in der Plankarte ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.5.3 Auf den Grundstücken im Allg. Wohngebiet und im Mischgebiet gilt es einen Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum zur angrenzenden Erschließungsstraße zu pflanzen. Der Bestand im Mischgebiet wird angerechnet.

1.5.4 Außenwände von geschlossenen Fassaden bei Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrün.

1.5.5 Die Außenwände von gewerblich genutzten Gebäuden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen ≤ 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5m breites Beet vorzusehen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:

1.6.1 Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 9 Abs. 1a i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung sowie im Allg. Wohn- und im Mischgebiet: Gemarkung Holzhausen, Fl. 7, Flst. 24 tlw.

Entwicklungsziel: Wiederherstellung eines naturnahen Fließgewässerschnittes der Eder

Maßnahme: Zur Verbesserung der strukturellen Defizite und Wiederherstellung bzw. Ermöglichung einer naturnahen Entwicklung erfolgt der Aufbruch und die Entfernung des linksseitigen Uferverbau sowie das teilräumige Abschieben des Oberbodens und Abflachen des Uferprofils unter Erhalt der vorhandenen Ufergehölze. Die durch den Uferaufbruch anfallenden Steinböcke sollen anteilig als Störsteine in die Eder eingebracht werden. Als weitere Maßnahme ist die Uferstreifen, der Bestandteil der Gewässerparzelle ist, vom angrenzenden Grünland abzutrennen, um so eine ungestörte Entwicklung zu ermöglichen.

Entwicklungsziel: Dauerhafte Entfernung der Bestände des Riesen-Bärenklaus (Neophyt)

Maßnahme: Zur dauerhaften Entfernung des Riesen-Bärenklaus ist der Streckenabschnitt nach Umsetzung der oben geschilderten Maßnahme regelmäßig im April oder Mai im Hinblick auf erneut auftretende Pflanzen zu kontrollieren. Die zu Beginn der Wachstumsphase noch kleinen Pflanzen sind auszugraben oder auszuschaben (bis etwa 15 cm unter der Erdoberfläche). Ab Juni/Juli ist eine weitere Kontrolle durchzuführen. Mit kleinen Pflanzen sind wie oben beschrieben zu verfahren. Große Pflanzen sind im Blütenansatz - in jedem Fall noch vor der Ausbreitung des Samens - abzunehmen. Da eine Blütenbildung 2 - 3 mal im Jahr möglich ist, werden Nachkontrollen mit Nachmahd bei erneutem Blütenansatz erforderlich.

1.6.2 Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Der Erschließungsplanung wird als Ausgleich ein 13,2 % betragender Anteil an der Sammelmaßnahme zugeordnet.

Den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets wird als Ausgleich ein 86,8 % betragender Anteil an der Sammelmaßnahme zugeordnet.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt:

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB / HBO)

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Zulässig sind im Allg. Wohngebiet Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 20° - 48°.

2.1.2 Zulässig sind im Mischgebiet Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 10° - 48°. Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern eine Dachbegrünung vorgenommen wird.

2.1.3 Die Festsetzungen 2.1.1 und 2.1.2 gelten nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

2.1.4 Zur Dachdeckung sind rote, rotbraune, anthrazit, graue und schwarze Farböne zu verwenden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung von Abfallbehälterstellplätzen und Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

2.2.1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

2.2.2 Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig.

2.2.3 Die rückwärtigen Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune, naturnahe Steinmauern oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Mauersockel sind unzulässig.

Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

2.3.1 Im Allg. Wohngebiet sind mind. 90% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mind. 30% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², siehe Artenliste. Die gemäß Ziffer 1.5. vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

2.3.2 Im Mischgebiet sind mind. 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mind. 40% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², siehe Artenliste. Die gem. Ziffer 1.5. vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG:

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Grundwasserschutz

Die o.g. Gebiete liegen in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Eifa. Die Verordnung über die Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes vom 11. Februar 1970 (StAnz. 15/1970 Seite 769) ist zu beachten.

4.2 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

4.3 Artenschutz

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich der Felderle wird durch einen städtebaulichen Vertrag / Selbstverpflichtungserklärung geregelt, dass auf dem Grundstück 1 in der Flur 21 der Gemarkung Eifa auf einer Gesamtmaßnahmenfläche von mind. 15.000 m² durch extensive jährliche Mahd Extensivgrünland entwickelt wird. Die Details der Maßnahmenplanung sind Teil des städtebaulichen Vertrages.

4.4 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Genista tinctoria - Färbeginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblüme):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
Cornus florida - Blumenhartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m.

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hatzfeld (Eder), den _____

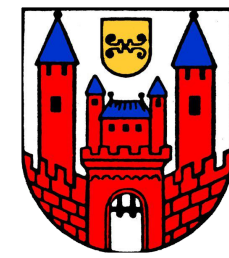
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Hatzfeld (Eder), den _____

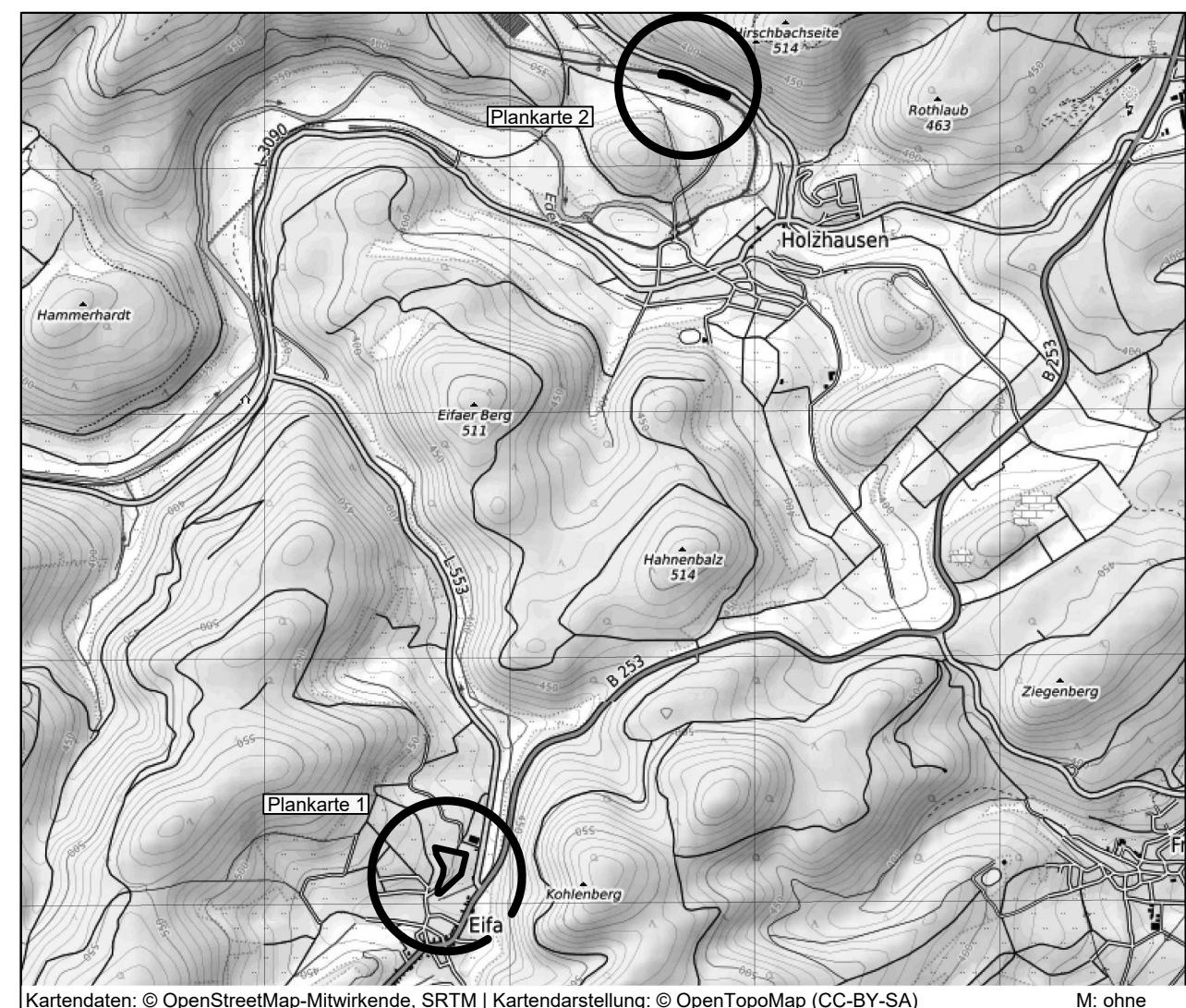
Bürgermeister



Stadt Hatzfeld (Eder), Stadtteil Eifa

Bebauungsplan Nr. 203

"Brunkelsacker" - 1. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) | M. ohne

PLANUNGSBÜRO FISCHER Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg T +49 641 98441-22 F +49 641 98441-155 info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de	Stand:	29.09.2025
	Projektleitung:	Willi, Wolf
	CAD:	Beil
	Maßstab:	1 : 1.000
Entwurf	Projektnummer:	22-2655