

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 20.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Eichenzell, den 18.02.2023
gez. J. Rothmund
Bürgermeister

Planunterlagen:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Eichenzell, Flur 9 und 10 Maßstab: 1:1000 Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2021). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Eichenzell, den 16.02.2023

Gez. K. Ebert

Planverfasser:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Hannover, im Februar 2023

BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne und Partner mbB Am Döhbruch 3 30559 Hannover

Öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 21.07.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 "Ortskern" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 "Ortskern" und der Begründung haben vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den 20.04.2023

Siegel

gez. J. Rothmund
Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat den Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 30.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eichenzell, den 20.04.2023

Siegel

gez. J. Rothmund
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften:

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 31 "Ortskern" sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Eichenzell, den 20.04.2023

Siegel

gez. J. Rothmund
Bürgermeister

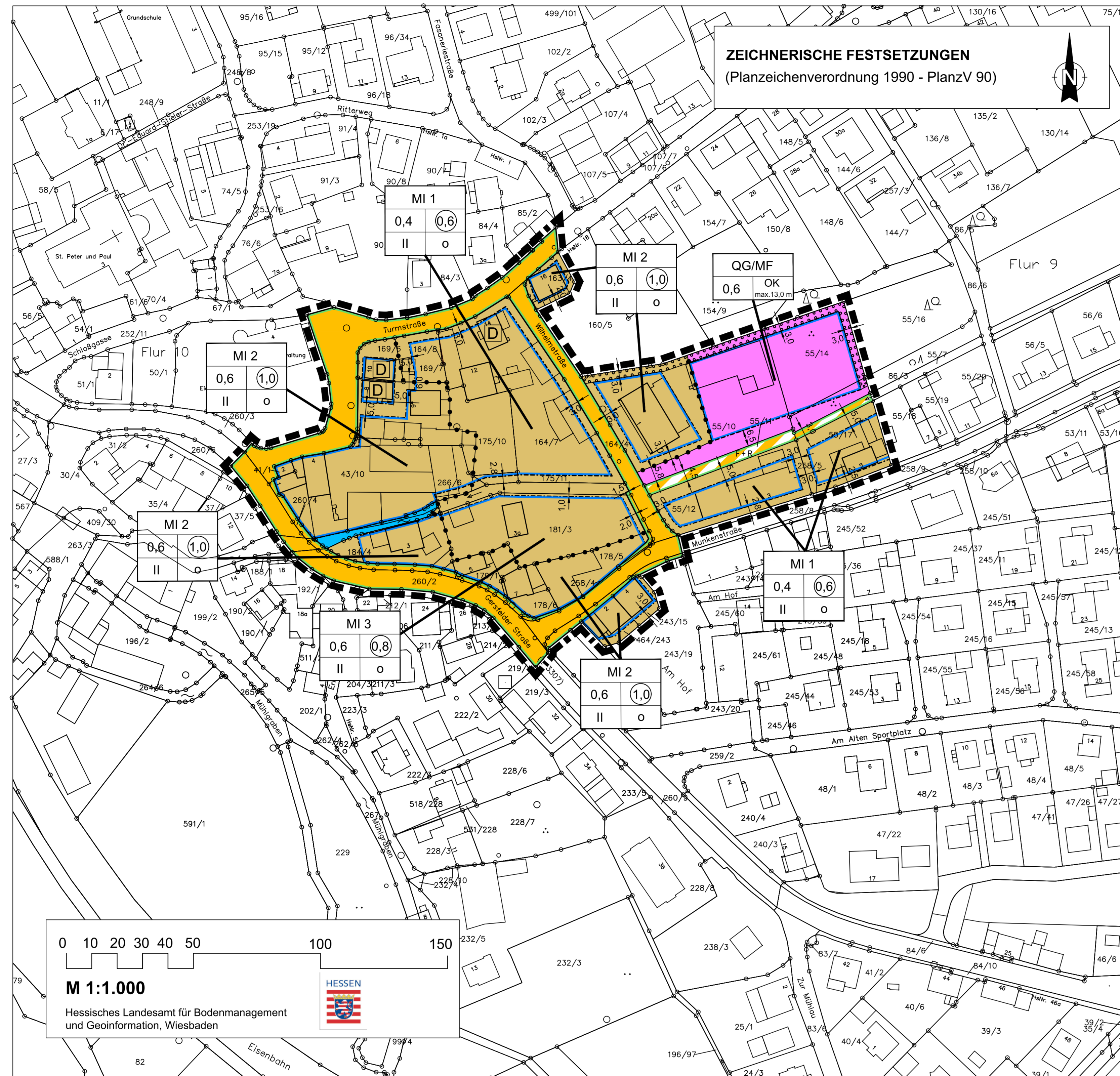
Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 31 "Ortskern" wurde am 19.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindevertretung Eichenzell bereit. Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern" rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den 20.04.2023

Siegel

gez. J. Rothmund
Bürgermeister



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß max.13,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

QG Quartiersgarage

MF Einrichtungen und Anlagen: Multifunktionsfläche für Dienstleistungen wie z. B. Paket-Packstation, Elektromobilität

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Zweckbestimmung: Randeingrünung

8. Wasserflächen

Wasserflächen

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

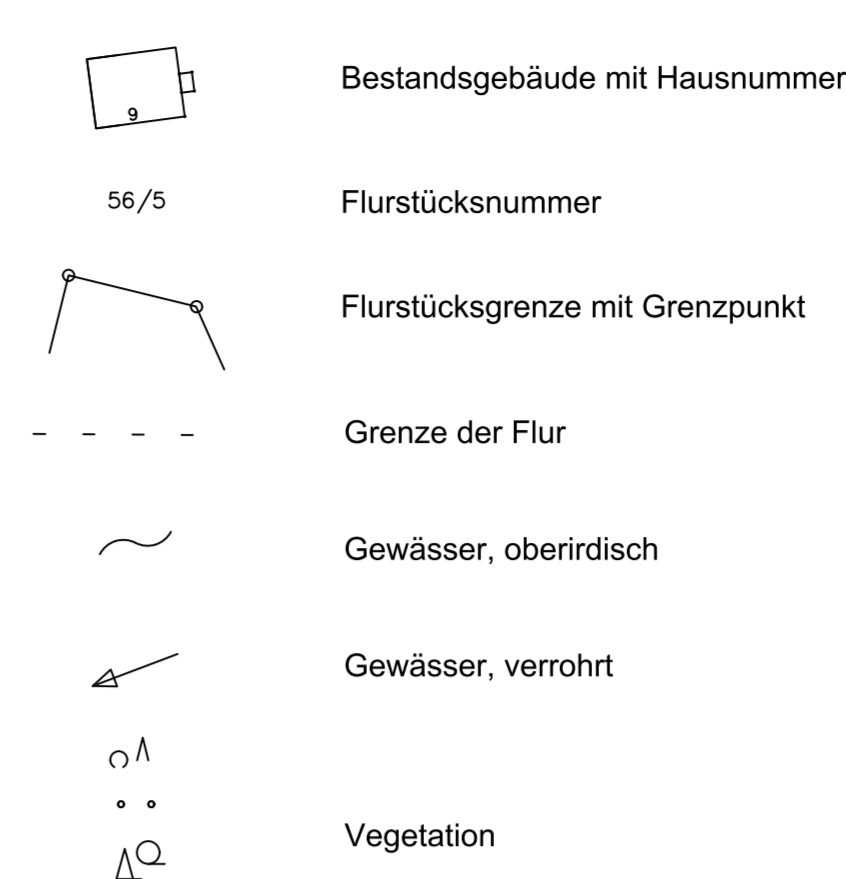
Einzeelanlagen

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellung der Kartengrundlage



Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213/1), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 627)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766 / FNA 213 -1-2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 / NKA 213-1-6)
4. Hessische Bauordnung - Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanerischer, ingenieur-, berufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, Nr. 9, S. 197-248)
5. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 2717)
6. Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. 2016 I S. 338)
7. Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 I S. 211)

A. Textliche Festsetzungen

I. Art der Nutzung

1. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO unzulässig.

II. Maß der Nutzung

1. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 11,5 m über dem unteren Bezugspunkt begrenzt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen und technisch bedingten Anlagen wie etwa technischen Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen, Schornsteinen, Masten, Antennenanlagen, PV-Anlagen und Lüftungsanlagen um maximal 2,0 m überschritten werden.

2. Der untere Bezugspunkt wird für die festgesetzte Gebäudehöhe in den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO sowie in der Fläche für Gemeinbedarf (MF - Multifunktionsfläche für Dienstleistungen, QG - Quartiersgarage) bergseits durch den Anschnitt der Gebäudeäußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Der obere Bezugspunkt wird für die Fläche für Gemeinbedarf (MF - Multifunktionsfläche für Dienstleistungen, QG - Quartiersgarage) durch die Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt (in der Regel die Attika). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4. Der obere Bezugspunkt wird für Gebäude mit Satteldächern und Pultdächern in den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO durch den höchsten Punkt des Daches bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

1. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO sind die nicht versiegelten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50% der nicht versiegelten Flächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Je 200 m² dieser Flächen sind mindestens ein heimischer Laubbaum, 3 x v. 14-16 Stk. und eine Strauchgruppe (mindestens 3 heimische Laubsträucher, 0,60 - 1,00 m hoch) zu pflanzen.

Ab 5 lfdm. sind fensterlose Fassaden von Gebäuden mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzten Flächen ist eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln.

3. Versiegelte Flächen von Stellplatzanlagen, Wegen usw. sind mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen, Okoporenpflaster).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Dächer

1.1 Dachformen und -gestaltung

In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) sind für Hauptkörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Sattel- und Krüppelwäldächer von 30° bis 45°
- Mansarddach von 75° bis 80° im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss), von 15° bis 30° oberste Neigung
- Pultdach von 10° bis 20°.

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst und als kleinteilige Deckung mit Dachziegeln oder -pfannen ausgeführt sein. Für Pultdächer ist auch eine Deckung in Metall zulässig.

In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO westlich der Wilhelmstraße ist ausschließlich die Farbe Rot in gedecktem Farbton (mat., auch nicht glänzend engobiert) zulässig.

In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO östlich der Wilhelmstraße sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (mat., auch nicht glänzend engobiert) zulässig.

Solarenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind in den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO auch mit glänzender Oberfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig.

Alle Dächer eines Gebäudes sind in einheitlicher Farbgebung zu decken.

1.2 Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

II. Einfriedungen

2.1 In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO sind Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecken, Holz- bzw. Metallzaun oder als Mauer zulässig. Eine Mischung der Materialien ist zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind, sofern möglich, sockellos und mit mindestens 10 cm Zwischenraum auszuführen, damit Wandbewegungen von Kleintieren möglich sind.

III. Außenwand- und Fassadengestaltung

3.1 In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO sind Faserzementplatten, Kunststoffverkleidungen u.ä. sowie Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien oder Anstrichen für die Gestaltung der Gebäudefassaden nicht zulässig. Solarenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind von dieser Regelung ausgenommen.

C. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

1. Dachflächenwasser

Es wird empfohlen, Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder für die Gartenbewässerung zu nutzen. Bei der Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW-Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschließlich der Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, ist dies nach § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Fulda) oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.

3. Nachsorgender Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAuBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

4. Hinweise zur Beleuchtung, zur Lichtverschmutzung und zur Energieeinsparung

Die Beleuchtung sollte bedarfsorientiert gesteuert werden, z. B. mit Dimmprofilen, die in den Nachtstunden (z. B. ab 20.00 - 06.00 Uhr) in Stufen (z. B. bis auf 30 %) die Lichtmenge reduzieren.

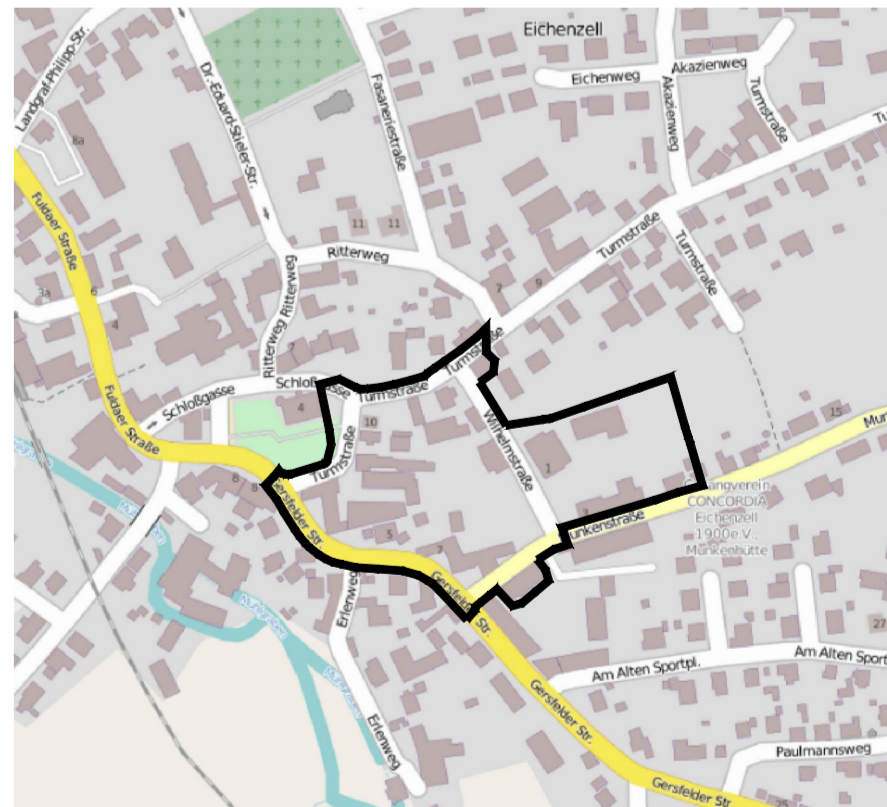
Bei der Außenbeleuchtung sind die Leuchten so zu wählen und zu montieren, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus ist zu vermeiden.

Anstrahlungen dürfen nur von oben nach unten erfolgen. Durch eine genaue Ausrichtung der Leuchten soll erreicht werden, damit kein Licht am Ziel vorbei strahlt. Die Leuchtfläche sollte je nach Größe der angestrahlten Fläche 50 cd/m² nicht übersteigen. Hintergründe der angestrahlten oder freistrahlenden Fläche sind dunkel zu halten. Die Lichtmengen sind so zu wählen, dass sie einschlägige Empfehlungen (Normen) nicht überschreiten.

Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert zu reduzieren, in den Nachtstunden (z. B. 21.00 - 06.00 Uhr) merklich um 50 % zu vermindern bzw. ganz abzuschalten.

Es sind nur Lichtquellen zu verwenden, die geringe Blaulichtanteile haben (Orientierungsbereich: Farbtemperatur 1.800 bis max. 2.500 Kelvin).

Gemeinde Eichenzell OT Eichenzell Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern"



Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Generelle Geoinformations- und Kartierung Eichenzell

BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner - Beratende Ingenieure mbB 30559 Hannover Am Döhbruch 103

Satzung