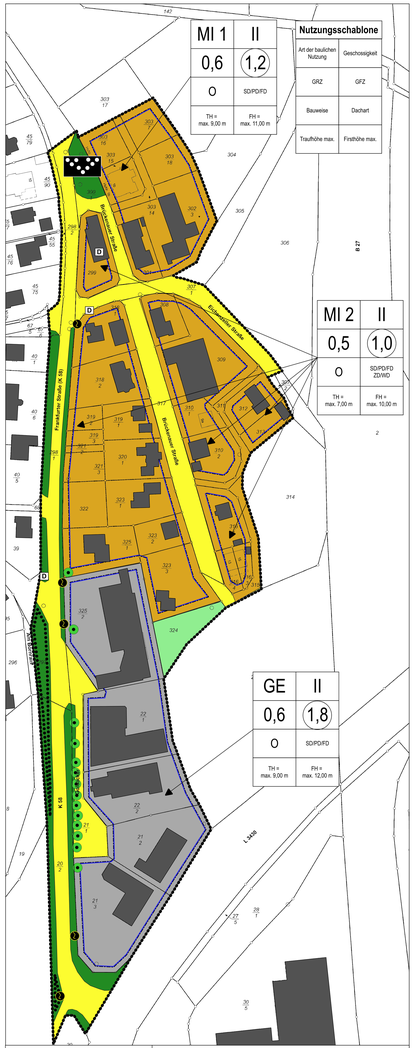

M = 1:2500

Planverfasser:

Gemeinde
Eichenzell
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

Stand März 2024

A: Rechtsgrundlagen
BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanZV - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HBO - Hessische Bauordnung
(in der Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung

Gebäudebestand

6/3 6/4 Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze

B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5.Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die übrigen nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts,- Büro und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die übrigen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen. Ausgenommen sind Anlagen, die einen betrieblichen Zusammenhang haben und mindestens 75 % des produzierten Stroms innerbetrieblichen verbrauchen.

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

MI 1

0,6 — 1.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

1,2 — 1.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II — 1.3 Vollgeschosse, maximale Anzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

MI 2

0,5 — 1.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

1,0 — 1.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II — 1.3 Vollgeschosse, maximale Anzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

GE

0,6 — 1.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

1,8 — 1.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II — 1.3 Vollgeschosse, maximale Anzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/BauNVO)

O — 2.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

3.1 Baugrenzen (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO

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

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als offene Holzkonstruktionen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH — 4.1 Maximal zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt:

MI 1 = Traufhöhe/ TH = max. 9,00 m
MI 2 = Traufhöhe/TH = max. 7,00 m
GE = Traufhöhe/TH = max. 9,00 m

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

FH = max. 12,00 m — 4.2 Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt:

MI 1 = Firsthöhe / FH = max.11,00 m
MI 2 =Firsthöhe / FH = max.10,00 m
GE = Firsthöhe / FH = max.12,00 m

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen müssen bereits Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1, 25 A+B BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe A+B und Abs. 6 BauGB)

7.2 Erhalt von Einzelbäumen

7.3 Private Grünflächen

7.4 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage

7.5 Straßenbegleitgrün

8. Bindungen für Pflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 125 a+ b BauGB)

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden.

Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus ´Fastigiata), Esche (Fraxinus excelsior ´Nana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Berguime (Ulmus glabra)

Sträucher und Heister: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Wildrosen (Rosa spec.), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa)

Hochstämmige Obstbäume - altbewährte Apfelsorten: Bismarckapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel - sowie Birne, Pflaume, Hauszwetsche, Speierling

Kletterpflanzen : Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Knöterich (Polygonum aubertii), Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

8.2 Kompensationsmaßnahmen

Auf privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 1000 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Insgesamt sind im Gewerbegebiet mindestens 10 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

Die dem Bebauungsplan zugeordneten Kompensationsverpflichtungen bleiben weiterhin bestehen.

B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind die Dachformen:
MI 1
Satteldach: DN 15 Grad- 10 Grad
Pultdach: DN 8 Grad - 35 Grad
Flachdach: DN 0 Grad - 5 Grad

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind die Dachformen:
MI 2
Satteldach/Krüppelwalmdach: DN 25 Grad- 45 Grad
Pultdach: DN 10 Grad - 20 Grad
Flachdach: DN 0 Grad - 5 Grad
Walm/Zeltdächer: DN 20 Grad - 30 Grad
Mansarddächer: DN 75 Grad - 80 Grad im Dachgeschoss
DN 15 Grad - 30 Grad oberste Neigung

GE
Satteldach: DN 8 Grad- 35 Grad
Pultdach: DN 8 Grad - 35 Grad
Flachdach: DN 0 Grad - 5 Grad

1.3 Dacheindeckungen

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad ausgenommen. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen. Drei Verwendung von Dachfolien ist zulässig.

Die Begrünung von Dächern ist zulässig und erwünscht.

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

2. Werbeanlagen

Es gilt die jeweils aktuelle Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Gestaltung von Werbeanlagen und Werbeflächen an Gebäuden.

3. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

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

4. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind aus Putz, Beton, Stein und Holzschalung zulässig. Ebenso zulässig sind Glasausbauten und größere Glasflächen. Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig. Im Gewerbegebiet sind Fassadenverkleidungen aus Blech und Metall zulässig.

Die farbliche Fassadengestaltung ist zurückhaltend zu gestalten und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Diese Regelung betrifft nur die Fassaden im Umfeld eines Denkmals.

Archäologischer Denkmalschutz:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen Sortenund Fundgegenstände, z,B. Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies nach § 21 hdschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. archäologische Denkmalpflege) der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

Kulturdenkmalschutz:
Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG)

D ausgewiesenes Denkmal nach Hessischem Denkmalschutzgesetz

Ecke Frankfurter Straße/Eichenzeller Straße "Hochkreuz/Kruzifix"
Ecke Frankfurter Straße/Bornstraße "Hochkreuz/Kruzifix"
Frankfurter Straße 1 "ehemaliger Gasthof"

5. Gemeindliche Satzungen

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.

6. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckpflanzungen zu integrieren. Die maximale Höhe der Umzäunung beträgt 1,20 m.

Böschungen:
Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straße und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgraben oder Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Flächenbefestigungen:
Bei der Befestigung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich und genehmigungsfähig sind versickerungsfähige Beläge (z.B Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

7. Behandlung von Niederschlagswasser

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).

8. Nutzung des Niederschlagswassers

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Entsprechende Anlagen sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Osthessen Netz GmbH und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

9. Nutzung der solaren Strahlungsenergie/Energieeinsparung

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

10. Sternenpark

Bezüglich der Außenbeleuchtung sollen die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

C. Aufstellungs- und Beschlussvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am ..... beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom .....
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom .....

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... bekannt gemacht und vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... bekannt gemacht und vom ..... bis ..... durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom ..... bis einschl..... auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.

Eichenzell, den .....

(Siegel)

.....
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den .....

(Siegel)

.....
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell, den .....

(Siegel)

.....
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung Eichenzell übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Eichenzell, den .....

(Siegel)

.....
gez. Johannes Rothmund
(Bürgermeister)