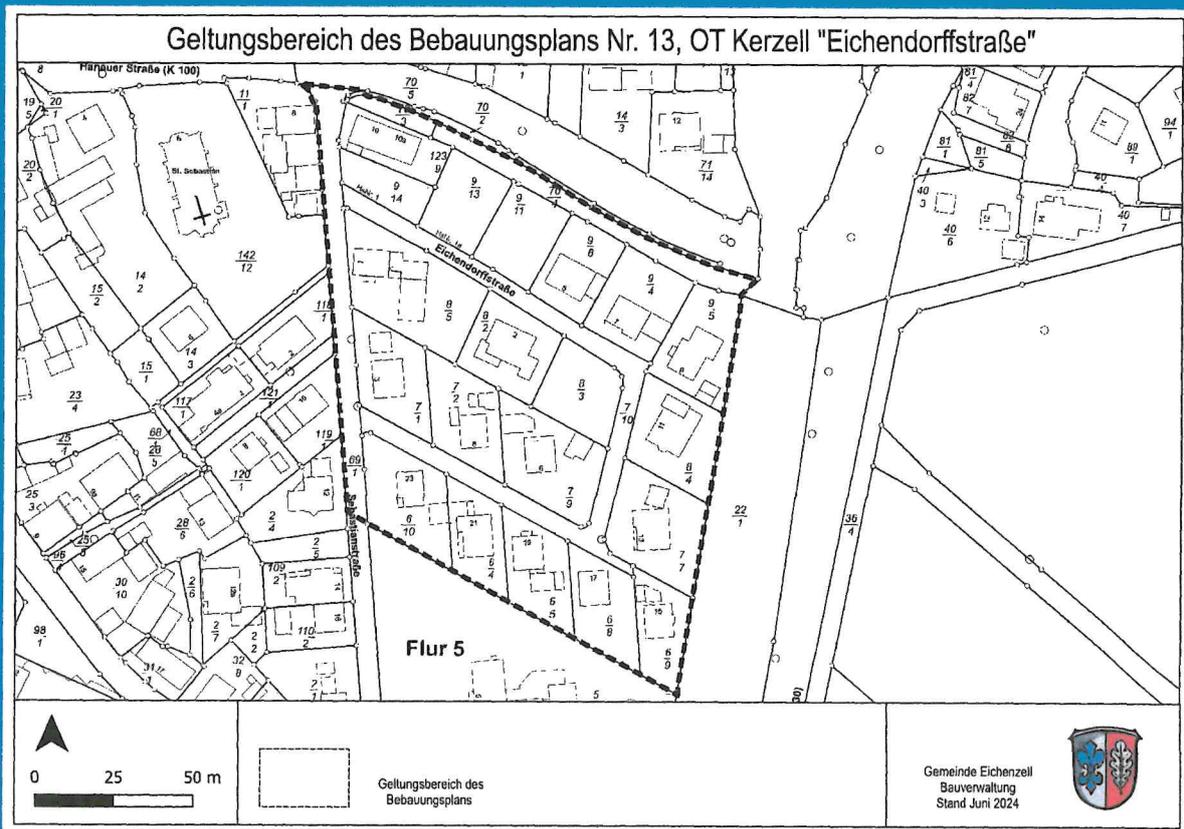


Gemeinde Eichenzell, Bauverwaltung

Bebauungsplan Nr. 13, OT Kerzell „Eichendorffstraße“ Entwurf der Begründung



Planaufsteller:

Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell
Tel: 06659 / 979 64
E-Mail: gemeinde@eichenzell.de
URL: <https://www.eichenzell.de/>

Bearbeitung:

Bebauungsplan Nr. 13, OT Kerzell

Eichendorffstraße

INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Seite
Vorbemerkungen	2
Geltungsbereich	2
Grundlagen, Veranlassung, Planziel	3
Planverfahren	4
Übergeordnete Planungen	4-6
Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	6-7
Verkehrliche Erschließung	7
Infrastruktur	7-8
Alternativenprüfung	9
Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	9-12

ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Das Verfahren wird nach den Vorgaben des § 13 a BauGB durchgeführt. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 19.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13, OT Kerzell „Eichendorffstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Ortes Kerzell, nördlich des Kindergartens und östlich der Kirche St. Sebastian und wird von der Sebastianstraße im Westen und von den Bahngleisen im Osten eingeschlossen. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Kerzell:

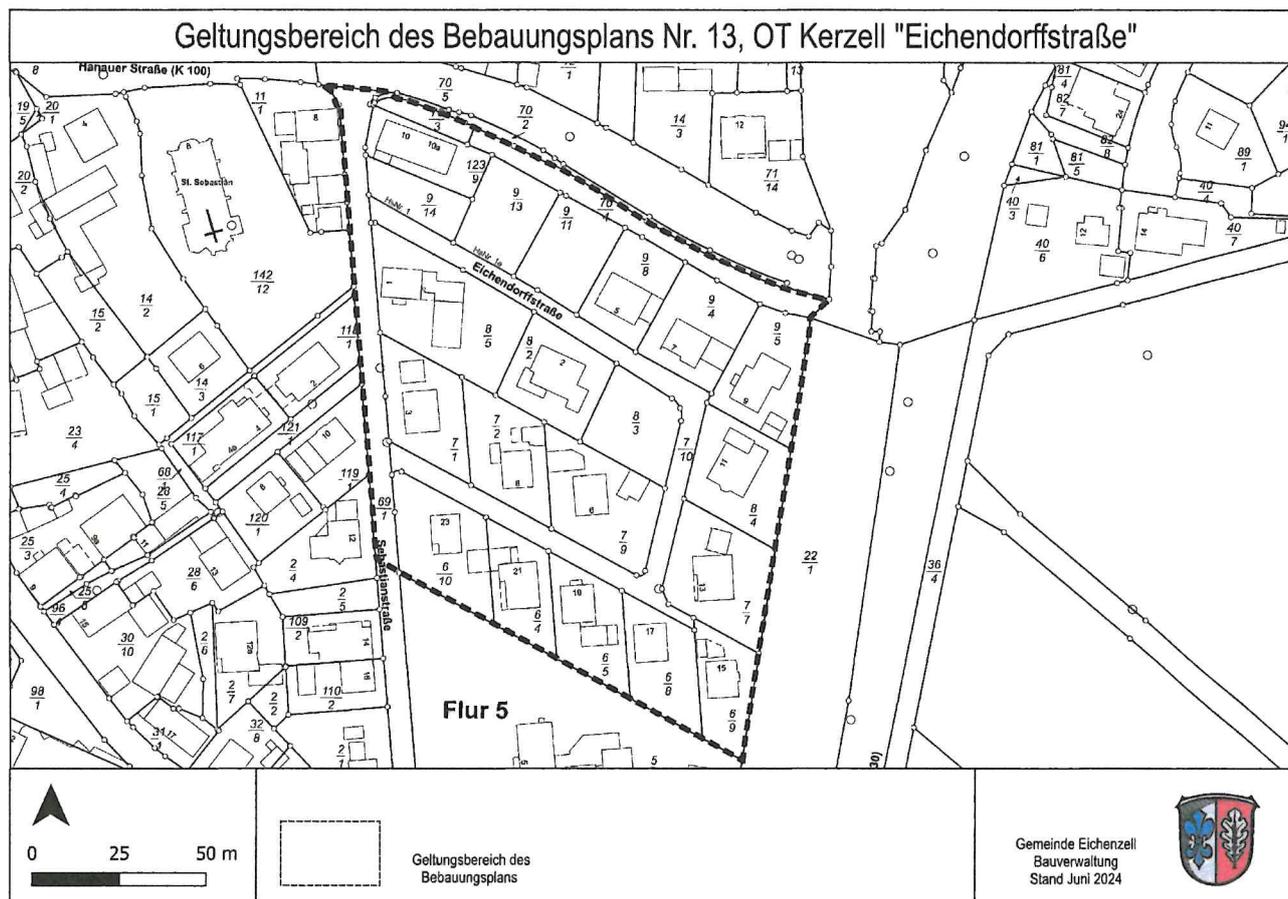
Flur 5:

- Flst. 69/1 (Sebastianstraße/teilweise), 70/3, 70/4, 7/10 (Eichendorffstraße), 123/9, 9/14, 9/13, 9/11, 9/8, 9/4, 9/5, 8/4, 7/7, 8/5, 8/2, 8/3, 7/1, 7/2, 7/9, 6/10, 6/4, 6/5, 6/8, 6/9

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 16.900 m². Der Geltungsbereich ist aus nachstehender Abbildung ersichtlich:

BEBAUUNGSPLAN NR. 13, OT KERZELL

Eichendorffstraße



Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Für den gesamten Geltungsbereich gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1968. Dessen Festsetzungen entsprechen in Teilen nicht mehr dem baulichen Standard. Die jeweiligen Festsetzungen sind zum Teil nicht mehr dazu geeignet, die städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sinnvoll zu regeln. Gemeinde haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass in den älteren Baugebieten aus den 50er und 60er Jahren aufgrund des Generationenwechsels eine Modernisierungstendenz eindeutig erkennbar ist. Eine zeitgemäße Modernisierung, die auch dem Gedanken der Nachverdichtung entgegenkommt, ist auf Grund einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Dies betrifft insbesondere die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen zu Firstrichtung, Eingeschossigkeit, Nebengebäuden und Garagen, den geforderten Stellplatznachweis sowie die Mindestgröße der Baugrundstücke.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell die städtebauliche Situation in diesem Teil des Ortes Kerzell zu modernisieren und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich in Teilen neu zu ordnen. Das Plangebiet weist eine mittlere Bebauungsdichte mit einem Anteil an unbebauten Grundstücken und einem Anteil privater Gärten auf.

Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Regelverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom bis....

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom ... bis einschließlich ... Dies entspricht einer Auslegungsfrist von 30 Tagen.

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB kann nach den Vorgaben des Bebauungsplans durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. Das Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter gegeben sind.

Die verfügbare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 3.900 m². Diese ergeben sich aus der bebaubaren Grundfläche (13.000 m²) sowie der zulässige GRZ (0,3). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B gegeben.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordhessen 2009

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda, der gemeindliche Kernort Eichenzell ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach der Zielfestlegung der Ziffer 2.2 „Strukturräume“ – Ziel 2, bildet das Oberzentrum Fulda mit den benachbarten Grundzentren Petersberg, Künzell, Eichenzell im ländlichen Raum den oberzentralen Siedlungsbereich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen. Er hat u.a. die Aufgabe, Standorte für die allgemeine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung des Oberzentrums zu sichern.

Innerhalb der Gemeinde Eichenzell umfasst dieser Bereich die Ortsteile Eichenzell, Kerzell, Löschenrod, Rönshausen, Rothemann und Welkers. Der Ortsteil Kerzell liegt damit im Einzugsbereich des Oberzentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 13, OT KERZELL

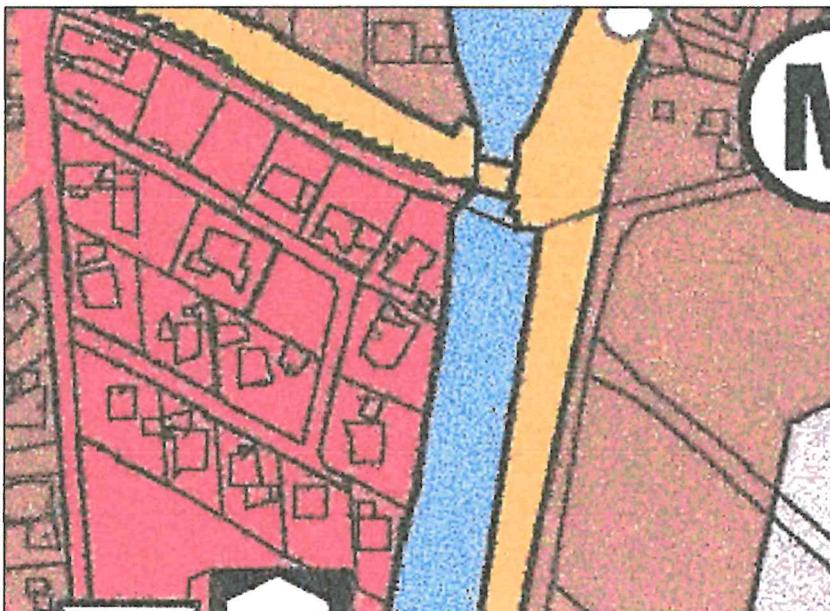
Eichendorffstraße



Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell ist das Plangebiet als Siedlung ausgewiesen.

Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Nr.1 „Hinter den Gärten und Vierseller“ (1968)

Der oben aufgeführte Bebauungsplan soll durch den neuen Bebauungsplan überplant werden.

Wasserschutzgebiete

Naturschutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Es liegen keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet.

Denkmalschutz

Im näheren Umfeld gibt es mehrere Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. Der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz muss gewahrt werden.

- Kirche St. Sebastian, Gemarkung Kerzell, Flur 4, Flurstück 142/12
- Ehemaliges Schulgebäude, Gemarkung Kerzell, Flur 5, Flurstück 5/4

Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

Nutzungsstruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude, die durch eine wenig befahrene Nebenstraße erschlossen werden.

Immissionen und Emissionen

Geringe Vorbelastungen gehen im Norden des Geltungsbereichs von der Hanauer Straße als Haupteinfahrstraße des Ortes Kerzell aus. Eine erhöhte Belastung durch den motorisierten Individualverkehr ist bei Planumsetzung nicht zu erwarten, da es sich hier schon heute nur in einem geringen Umfang um Durchfahrtsverkehre handelt und der gezielte Individualverkehr überwiegt.

Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur sowie der verkehrlichen Vorbelastung wird eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO angestrebt. Der

Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Dieser sieht an dieser Stelle eine Wohnbaufläche vor.

Durch die unmittelbare Nähe an der ICE-Schnelltrasse Fulda-Würzburg ist von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen. Dies betrifft insbesondere die erste Reihe der bestehenden Bebauung. Im rückwärtigen bebauten Bereich nimmt die Lärmbelastung ab. Entsprechende Festsetzungen sind zu prüfen.

Ablagerungen und Kampfmittel

Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans sind innerhalb des Plangebietes keine Ablagerungen, Kampfmittel oder Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr und fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen Sebastianstraße und Eichendorffstraße in ausreichendem Maße verkehrlich erschlossen. Zusätzliche Erschließungen sind nicht vorgesehen.

Bahnanlagen

Der Geltungsbereich grenzt an eine Bahnanlage der Deutschen Bahn AG an. Dementsprechend sind hier entsprechende Festsetzungen sowie Abstände vorgesehen. Die entsprechenden Abstandsflächen sind bei der Festlegung der Baugrenze berücksichtigt worden.

Infrastruktur

Stromversorgung:

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das weitestgehend in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus den vorhandenen Trafostationen entlang der Sebastianstraße mit elektrischer Energie versorgt.

Die Versorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Baulücken mit elektrischer Energie soll ebenfalls über das vorhandene bzw. entsprechend zu erweiternde 1-kV-Ortsnetz aus den vorgenannten Trafostationen erfolgen.

Sollten durch geplante Bauvorhaben Änderungen an vorhandenen Stromanschlüssen erforderlich werden, so sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

Ebenso sollte bei der Errichtung eines Neubaus auf einem derzeit noch unbebauten Grundstück der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Büro rechtzeitig über den Punkt „Hausanschluss“ auf unserer Internetseite www.osthessenetz.de einen entsprechenden

Stromanschluss beantragen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Verstärkung oder Erweiterung des 1-kV-Ortsnetzes bzw. Herstellung eines Stromanschlusses können dann eingeplant und rechtzeitig ausgeführt werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung kann derzeit über das weitgehend in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene und von der OsthessenNetz GmbH betriebene Trinkwasserversorgungsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH sichergestellt werden.

Ebenso ist die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes mit derzeit ... m³/h über die Dauer von ... Stunden bei einem Fließdruck größer ... bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind.

Wird ein neuer Trinkwasseranschluss benötigt, so sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Büro diesen ebenfalls rechtzeitig über den Punkt „Hausanschluss“ auf der Internetseite www.osthessennetz.de beantragen.

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Alternativenprüfung

Das Plangebiet weist eine durchschnittliche bis geringe Bebauungsdichte mit einem moderaten Anteil von unbebauten Grundstücken, Rasenflächen und sonstigen gärtnerischen Nutzungen auf. Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden und somit der Innenverdichtung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Der Bebauungsplan dient somit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB, da mit der Bebauungsverdichtung der Siedlungsdruck auf neue Baugebiete an den Ortsrändern zumindest reduziert werden kann. Auf eine vertiefende Alternativenprüfung wurde daher verzichtet.

Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung	
Festsetzung	Begründung
WA – Allgemeines Wohngebiet	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund der baulichen Realitäten vor Ort sowie der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Auf Grundlage des § 4 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. • Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p>Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beherbergungsbetriebe

	<ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen <p>Die o.g. Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies erfolgt aufgrund der durch diese Anlagen ggf. zu erwartenden städtebaulichen Beeinträchtigungen (Verkehr, Lärm), sowie den zu erwartenden Platzverbrauch. Für Ansiedlungen dieser Art finden sich Alternativen in den Gewerbegebieten der Gemeinde Eichenzell bzw. dem Kernort Eichenzell.</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung</p>	<p>Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO).</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.</p>
<p>Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>WA = 0,3</p>	<p>Die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche geringer als die festgesetzte GRZ, so ist die Planzeichnung maßgeblich.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 GRZ festgesetzt. Mit der</p>

	<p>Festsetzung der zulässigen GRZ soll eine gute bauliche Ausnutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die Dichte der zukünftigen Bebauung dem jetzigen Bestand entsprechen.</p> <p>Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Die gewählte GRZ von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet entspricht den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.</p>
<p>Grundflächenzahl (GFZ)</p> <p>WA = 0,6</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>WA = II</p>	<p>Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe erfolgt einheitlich mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäudehöhen werden je nach Dachart separat festgesetzt.</p>
<p>Höhe baulicher Anlagen</p> <p>TH = Traufhöhe</p> <p>FH = Firsthöhe</p> <p>WA = TH (7,00 m), FH (11,50 m)</p>	<p>Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet max. 11,50 m.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet max. 7.00 m.</p> <p>Die abweichenden Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus dem Bestand vor Ort.</p> <p>Die gewählten Trauf- und Firsthöhen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) entsprechen den Festsetzungen der bisher im Umfeld rechtskräftigen Bebauungspläne und entsprechen dem Baubestand vor Ort.</p> <p>Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Innenbereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8,00 m berücksichtigt werden.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 13, OT KERZELL

Eichendorffstraße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Baugrenzen	<p>Die Flächen von Hauptbaukörpern werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.</p>
Bauweise	<p>Es wird grundsätzlich eine „offene“ Bauweise festgesetzt</p>