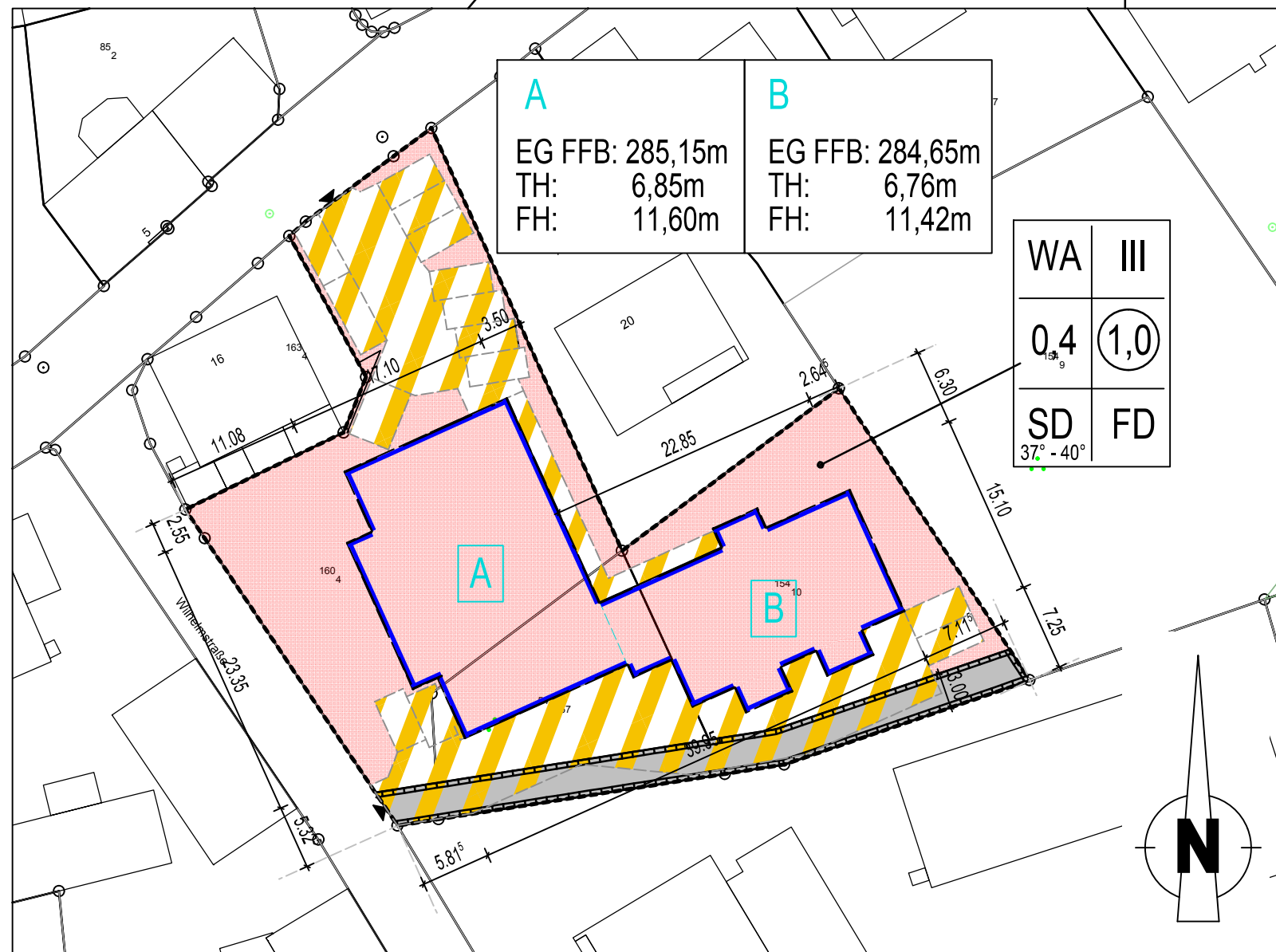


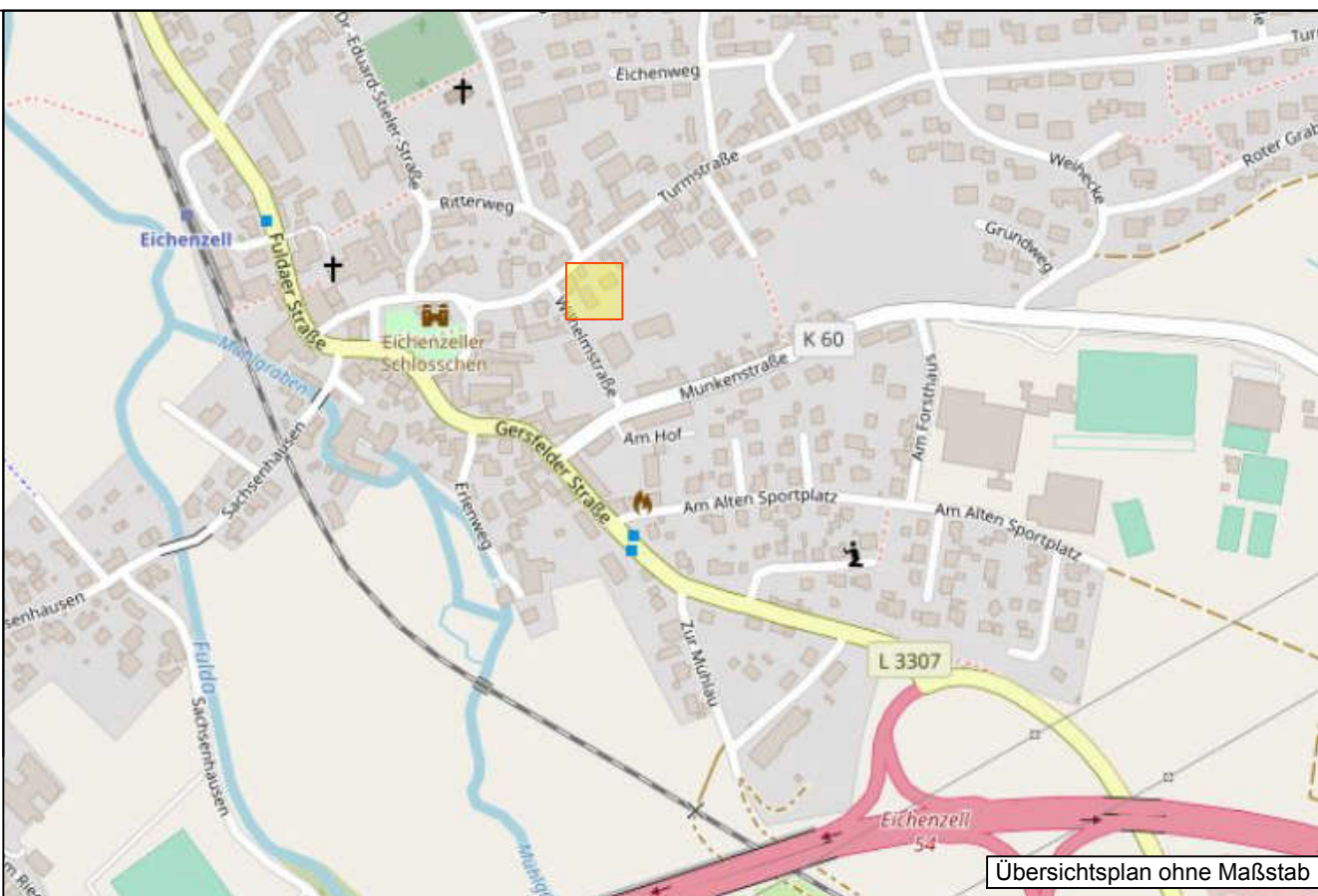


Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211)

Hinweise

- Der Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans ist Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage Eichenzell. Das Gestaltungskonzept muss sich der umliegenden Bebauung und den vorhandenen Denkmälern angleichen. Es werden Satteldächer mit roten Eindeckungen, gedeckte Fassadenfarben und Sockelelemente ähnlich des Sandsteinmaterials empfohlen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Archäologische Denkmalpflege), der unteren Denkmalbehörde oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.
- Das Bestehen von Altlasten im Geltungsbereich ist durch den Planungsträger vor Beginn der Bauarbeiten zu klären. Wenn bei Erdarbeiten Altlasten bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Umwelt Hessen unverzüglich anzuzeigen.
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.



Festsetzungen durch Planzeichen (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA GRZ - Grundflächenzahl: 0,4 als Höchstmaß
GFZ - Geschossflächenzahl: 1,0 als Höchstmaß
III Zahl der Zulässigen Vollgeschosse
A, B Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlage

Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB; §23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zufahrt private Verkehrsfläche; Fahrtrecht

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: private Verkehrsfläche / Zufahrten und Stellplätze

sonstige Planzeichen

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Geschossflächenzahl (GFZ)
5 - Dachform/ Dachneigung

WA **III**
0,4 1,0
SD FD
37°-40°

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des
Eigentümers Flurstück 154/8

Flurstücksgrenzen

Bestandsgebäude

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger
im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

Das im Bebauungsplan angegebene Maß der baulichen Nutzung gilt als Höchstmaß.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß
§ 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und
Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren
Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhen werden gemessen von der festgesetzten fertigen
Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Dachform/ Dachneigung

Die Dachformen des Allgemeinen Wohngebiets werden auf Satteldächer mit einer
Dachneigung von 37°- 40°, flach geneigte Dächer und auf Flachdächer festgesetzt.
Auf die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils gültigen
Fassung wird hingewiesen.

5. Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der bebaubaren Flächen
und in den dafür gekennzeichneten Flächen (Verkehrsflächen) zulässig.
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell ist in der jeweils gültigen
Fassung zu beachten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors zum Bauvorhaben "Wohnquartier Turmstraße/
Wilhelmstraße" vom 24.06.2020 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Eichenzell hat am 16.05.2019 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30
"Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße" beschlossen. Das Planverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener
Bebauungsplan durchgeführt. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eichenzell, den Siegel Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße" und die Begründung haben mit Gelegenheit zur
Stellungnahme in der Zeit vom bis gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde
am ortsüblich bekannt gemacht. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Eichenzell, den Siegel Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Die Gemeinde Eichenzell hat am die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung sind am den einwandelnden Bürgern und TÖB mitgeteilt worden.

Eichenzell, den Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am des Bebauungsplanes Nr. 30 "Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße",
bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eichenzell, den Siegel Bürgermeister

Rechtswirksame Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf
hingewiesen, dass der Bebauungsplan im während der Dienststunden zu
jedermanns Einsicht bereit gehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Eichenzell, den Siegel Bürgermeister



GEMEINDE EICHENZELL

Kreis Fulda

vorhabenbezogener REBAUUNGSPLAN NR. 30 "Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße"

Gemarkung: Eichenzell

Veranlasser:

GEMEINDE EICHENZELL

Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

Tel.: 06659/ 979-0
Fax. 06659/ 979-69

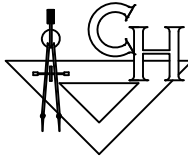
Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen
Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen
der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich
vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des
Bebauungsplans werden bekundet.

Eichenzell, den
Der Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

BAUSTATIK - BAUPLANUNG
Dipl.-Ing. Christian Herget



Str. des Friedens 10 36419 Geisa
Tel.: 036967/ 766 -0
Fax: 036967/ 766 - 20

Maßstab: 1:500
Datum: 24.06.2020

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

H/B = 480 / 658 (0.32m²)

Allplan 2018