

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Eichenzell hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den _____
gez. _____
Bürgermeister

Planunterlage:

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

(Ort) _____, den _____

Gez. _____

Planverfasser:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Hannover, im September 2021

BPR
Dipl.-Ing. Bernd F. Künne und Partner mbB
Am Döhrbruch 103
30559 Hannover

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Gemeinde Eichenzell hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.31 "Ortskern", und der Begründung haben vom bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Eichenzell, den _____

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

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

Eichenzell, den _____

Siegel

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb 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 _____

Siegel

Bürgermeister

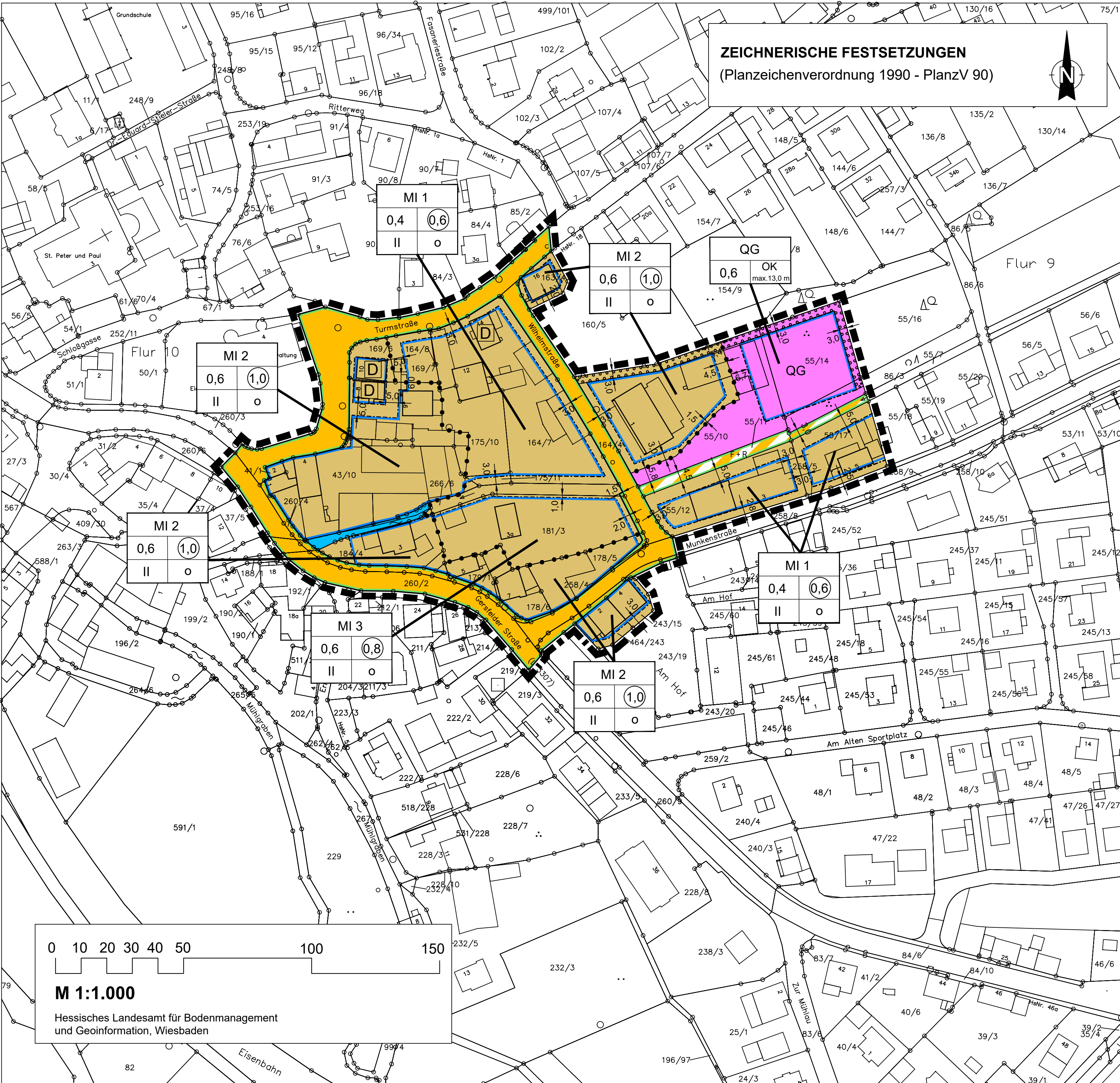
Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern" wurde am _____ 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 _____

Siegel

Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

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



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)



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

II

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

OK

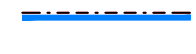
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
max. 13,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

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. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

QG

Quartiersgarage

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



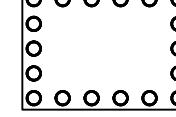
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

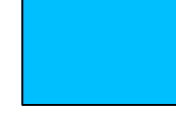
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)



Zweckbestimmung: Randeingrünung

8. Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)



Wasserflächen

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Einzelanlagen

10. Sonstige Planzeichen



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

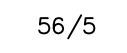


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Darstellungen der Kartengrundlage



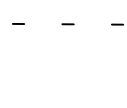
Bestandsgebäude mit Hausnummer



Flurstücksnummer



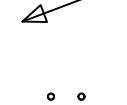
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt



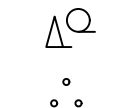
Grenze der Flur



Gewässer, oberirdisch



Gewässer, verrohrt



Vegetation

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213/1), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)
- 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 / NNA 213-1-6)
- 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)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 2771)
- Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. 2016 I S. 338)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 08. 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 Gebäudeanteilen und technisch bedingten Anlagen wie etwa technischen Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen, Schornsteinen, Masten, Antennenmasten 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 bergseits durch den Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Der obere Bezugspunkt wird für Gebäude mit Flachdachern in den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO sowie in der Fläche für Gemeinbedarf 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 Gärtenflächen zu gestalten. Je 200 m² dieser Flächen sind mindestens ein heimischer Laubbau, 3 x v. 14-16 Stk. und eine Strauchgruppe (mindestens 3 heimische Laubsträucher, 0,60 - 1,00 m hoch) zu pflanzen.

Ab 5 Hdm. sind fenestrierte 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, Wagen usw. sind mit einem wasserundurchlässigen 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 Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel- und Krüppelwalmdächer 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 -platten 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 (matt, 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 (matt, auch nicht glänzend engobiert) zulässig.

Solaranlagen (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 Mauern 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 Wanderbewegungen 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 sind für die Gestaltung der Gebäudefassaden nicht zulässig. Solaranlagen (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 (Dachabflusssystem) 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

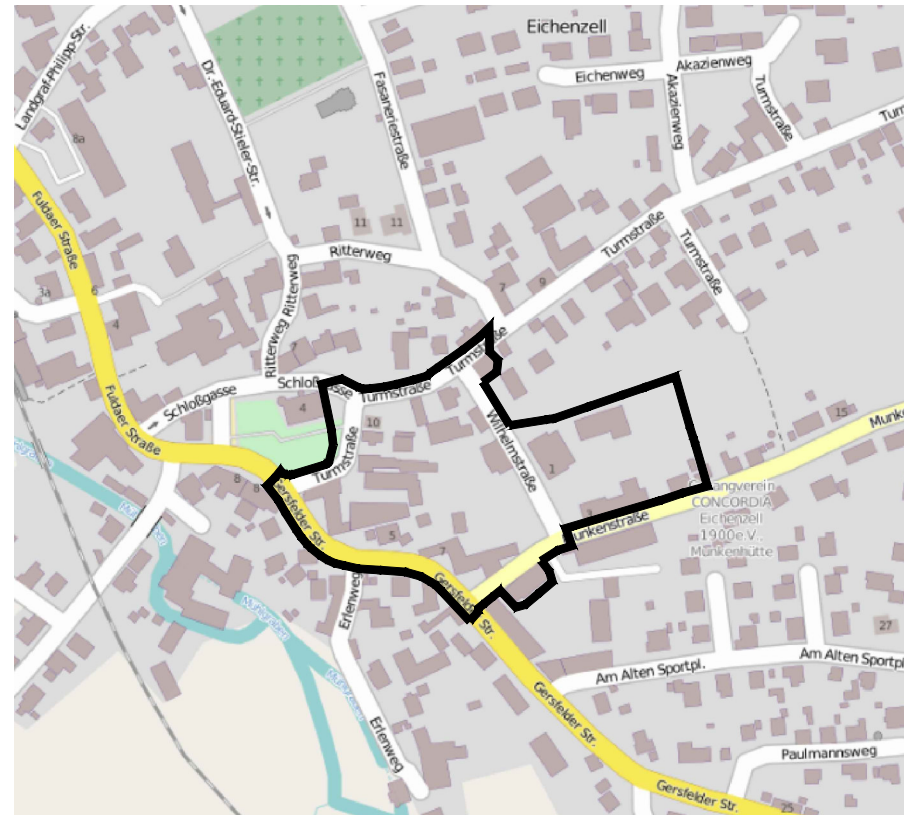
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Fulda) oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.

Gemeinde Eichenzell

OT Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 31

"Ortskern"



Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Gemarkung: Gemeinde Eichenzell
Gemarkung: Eichenzell

BPR

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

Vorentwurf
01.09.2021