



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)

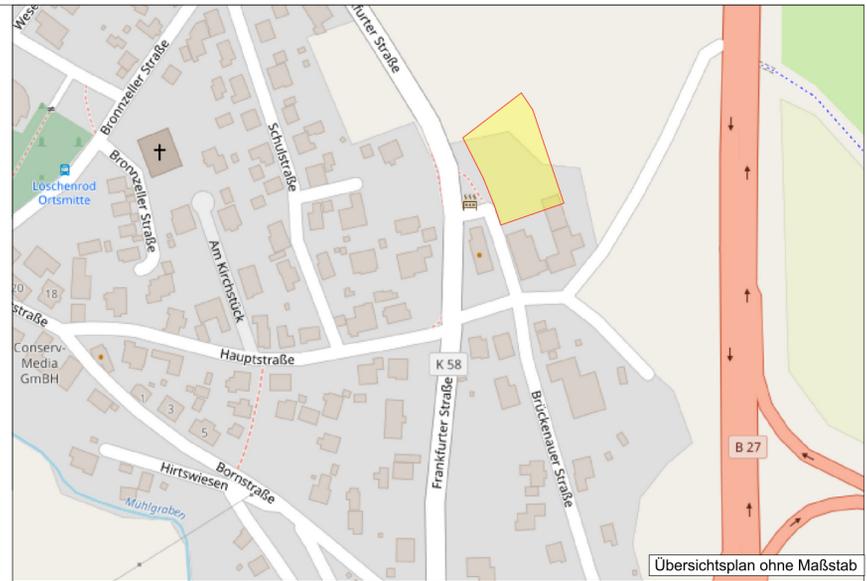
Hinweise

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). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Brauchwassernutzung: Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der OsthessenNetz GmbH Fulda und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild „KEIN TRINKWASSER“ auszustatten.

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Beleuchtung: Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön“ und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Festsetzungen durch Planzeichen (PlanZV 90)

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

MI Mischgebiete (§6 BauNVO)

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

- MI** GRZ - Grundflächenzahl: 0,6 als Höchstmaß
GFZ - Geschossflächenzahl: 1,2 als Höchstmaß
- II** Zahl der Zulässigen Vollgeschosse
- TH = 9,00 m** Traufhöhe (Staffelgeschoss)
- FH = 11,00 m** Firsthöhe
- 15°-20°** Dachneigung

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

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

▼ Zufahrt

sonstige Planzeichen

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

MI II
0,6 1,2
SD FD

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

— 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)

MI - Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Als Nutzungsart wird für die Grundstücke das „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) definiert. Bei dem geplanten Vorhaben wird die Fläche der Wohnnutzung zugeschrieben. 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)

Als Maß der baulichen Nutzung werden für Mischgebiete nach § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO) festgelegt.

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

Die Trauöhe im Staffelgeschoss wird auf max. 9,00 m festgesetzt, die Höhe des Rücksprungs des Staffelgeschosses auf 6,00 m. Die Firsthöhe wird auf 11,00 m festgesetzt. Die Höhen werden gemessen vom Schnipunkt der Außenwand (Staffelgeschoss) mit der Dachhaut bis zum Niveau des Anschlusspunkts der Zufahrtstraße und der Brückenauer Straße.

4. Dachform/ Dachneigung
Die Dachformen des Mischgebiets werden auf Saeldächer mit einer Dachneigung von 15°-20°, flach geneigte Dächer und Flachdächer festgesetzt. Auf die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

5. Drempe
Die Planung enthält ein Staffelgeschoss nach § 2 (4) HBO. Die Trauöhe des Staffelgeschosses beträgt max. 3,00 m gemessen von Oberkante Dachgeschoss bis zum Schnipunkt der Wand des Staffelgeschoss mit der Dachhaut. Ein klassischer Drempe enäl lt.

6. Stellplätze
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

7. Grunddienstbarkeit
Die Nutzung der Zufahrt sowie Ver- und Entsorgungsleitungen werden privatrechtlich geregelt.

8. Farbliche Gestaltung
Die farbliche Fassadengestaltung ist zurückhaltend zu gestalten und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors zum Bauvorhaben "Nördlich Brückenauer Straße" (Blätter 0-7) vom 18.07.2017 / 14.12.2020 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 20.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18, Ortsteil Löschenrod, „Nördlich Brückenauer Straße“ beschlossen. Das Planverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Dieser Beschluss ist am 10.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eichenzell, den 28.05.2021

- Siegel -
gez. Johannes Rothmund
Johannes Rothmund
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, Ortsteil Löschenrod, „Nördlich Brückenauer Straße“, die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan, haben mit Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschl. 23.03.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 10.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, wurden mit Schreiben vom 12.02.2021 / 16.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf, aufgefordert.

Eichenzell, den 28.05.2021

- Siegel -
gez. Johannes Rothmund
Johannes Rothmund
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 27.05.2021 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Eichenzell, den 28.05.2021

- Siegel -
gez. Johannes Rothmund
Johannes Rothmund
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 27.05.2021 den Bebauungsplan Nr. 18, Ortsteil Löschenrod, „Nördlich Brückenauer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO, als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 28.05.2021

- Siegel -
gez. Johannes Rothmund
Johannes Rothmund
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eichenzell, den 18.06.2021

- Siegel -
gez. Johannes Rothmund
Johannes Rothmund
Bürgermeister



GEMEINDE EICHENZELL

Kreis Fulda

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18 Ortsteil Löschenrod "Nördlich Brückenauer Straße"

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 18.06.2021

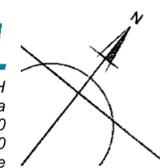
- Siegel -

gez. Johannes Rothmund
Johannes Rothmund
Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

ALT & POPPEL

Büro für Baubetreuung GmbH
Flemingstraße 18 | 36041 Fulda
Tel.: (0661) 250077-0
Fax: (0661) 250077-20
EMail: info@alt-poppel.de



Plan zum Satzungsbeschluss Planstand 27.05.2021

Maßstab: 1:500

Datum: 27.05.2021