VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am_____die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13 "Am alten Sägewerk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am_____ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den _____

gez. _____

Bürgermeister

Planunterlage:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Rönshausen, Flur 5
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Hessische Verwaltung 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 Nr.13 "Am alten Sägewerk" wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.- Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Hannover, im Juni 2022

Öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am_____dem Entwurf desBebauungsplanes Nr.13 "Am alten Sägewerk" 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. 13 "Am alten Sägewerk" und der Begründung haben vom bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Am alten Sägewerk" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am _____als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eichenzell, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Am alten Sägewerk" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am_____ bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Am alten Sägewerk" ist damit am_____ rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den

Siegel

Bürgermeister

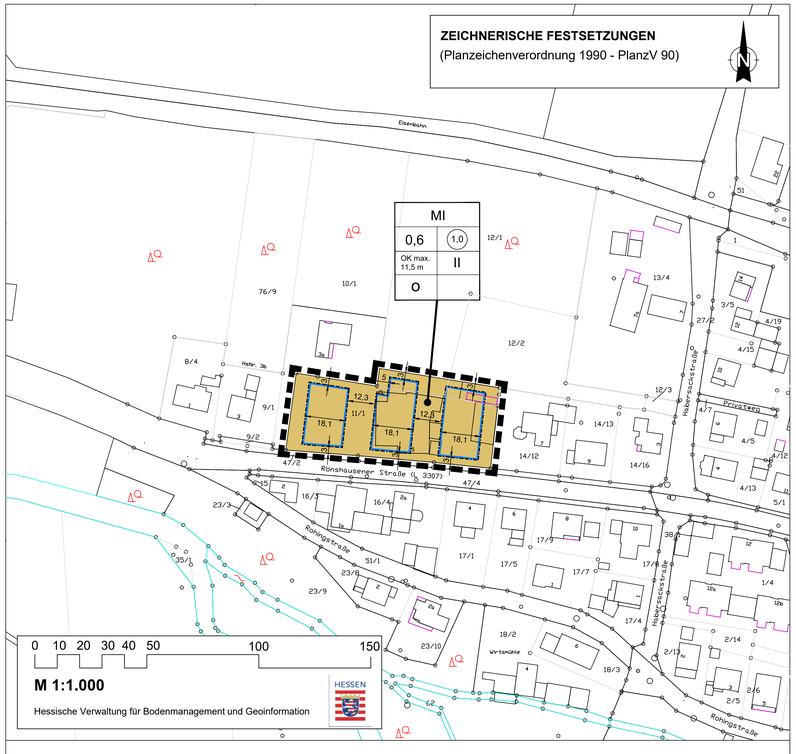
Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13 "Am alten Sägewerk" 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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,6 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

1,0 — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

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

OK max.11,5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

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

O — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

4. Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen der Kartengrundlage

Bestandsgebäude mit Hausnummer

besondere Gebäudelinie

56/5 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Grenze der Flur

Gewässer, oberirdisch

Vegetation

A. Textliche Festsetzungen

I. Art der Nutzung

1. In dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO unzulässig.

II. Maß der Nutzung

1. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen und technisch bedingten Anlagen wie etwa technischen Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen, Schornsteinen, Masten, Antennenträgern, PV-Anlagen und Lüftungsanlagen um maximal 2,0 m überschritten werden. (§ 16 BauNVO)

2. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO gilt der höchstgelegene Schnittpunkt des vorhandenen, unveränderten Geländes mit der Gebäudeaußenhülle. Der obere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

III. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Zum Schutz von Gebäudebrütern sind Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Winterhalbjahr (01.10 - 28.02) durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes sind die Gebäude zur Vermeidung von Tötungen vor Abbrucharbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf Gebäudebrüterbesatz zu untersuchen. Eine Freigabe der Abbrucharbeiten erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Fulda.

2. Für Gebäudebrüter wird folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) festgesetzt:

Vor Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort mindestens vier Nistkästen anzubringen (2 x Halbhöhlenbrüterkästen, 2 x Sperlingskästen). Die Aufhängung der Nistkästen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Fulda durchzuführen.

3. Für Fledermäuse wird folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) festgesetzt:

Vor Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort mindestens vier Fledermauskästen anzubringen. Die Aufhängung der Nistkästen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Fulda durchzuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO)

I. Dächer

1.1 Dachformen- und Dachneigungen

1.1.1 In dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind für Hauptbaukörper folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Sattel- und Krüppelwalmdächer von 30° bis max. 45°

- Mansarddächer von 75° bis max. 80° im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss), von 15° bis max. 30° oberste Neigung

- Pultdächer von 10° bis max. 20° und

- Flachdächer bis max. 5°.

1.1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist als kleinteilige Deckung mit Dachziegeln oder -pfannen auszuführen. Für die Dachdeckung sind ausschließlich die Farben "Rot", "Schwarz", "Dunkelgrau" und "Braun" in gedecktem Farbton (matt, auch nicht glänzend engobiert) zulässig.

Für die Deckungen von Pult- und Flachdächern gelten die Festsetzungen hinsichtlich der Farbigkeit der Dachdeckungen nicht.

Alle Dächer eines Gebäudes sind in einheitlicher Farbgebung zu decken.

Für Pultdächer sind auch Dachdeckungen in Metall zulässig.

Solarenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auch mit glänzender Oberfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig.

1.2 Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

II. Einfriedungen

In dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecken oder als Holz- oder Metallzaun zulässig. Eine Kombination der Materialien ist zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind sockellos und mit mindestens 10 cm Zwischenraum auszuführen, damit Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

III. Außenwand- und Fassadengestaltung

In dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Eternitplatten, Kunststoffverkleidungen sowie Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien oder Anstrichen für die Gestaltung der Gebäudefassaden nicht zulässig. Solarenergieanlagen (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 (Dachablaufwasser) 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.

3. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung in der Fassung vom 16.02.2022 ist zu beachten.

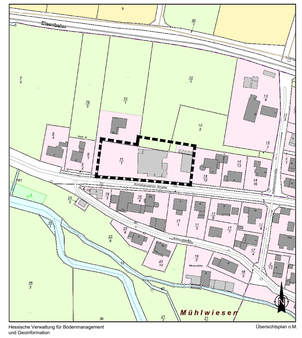
Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213/1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213 -1-2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Hessische Bauordnung - Artikel 1 des Gesetzes 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
5. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom18. August 2020 (BGBl. I S. 3901)
6. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Gemeinde Eichenzell

OT Rönshausen

Bebauungsplan Nr. 13
"Am alten Sägewerk"



Entwurf
27.07.2022