

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Mühlenquartier" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den _____

gSz _____

Bürgermeister _____

Planunterlage:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Eichenzell, Flur 77777
Maßstab: 1:1000
Quelle: Hessisches 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 vom

Hannover, im Oktober 2022

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
Dipl.-Ing. Edgar Engler - Pirkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)
Forsenerweg 15
30627 Hannover

Öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 "Mühlenquartier" 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. 36 "Mühlenquartier" und der Begründung haben vom bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgediegen.

Eichenzell, den _____

Siegel _____

Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat den Bebauungsplan Nr. 36 "Mühlenquartier" 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 _____

Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 36 "Mühlenquartier" 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 _____

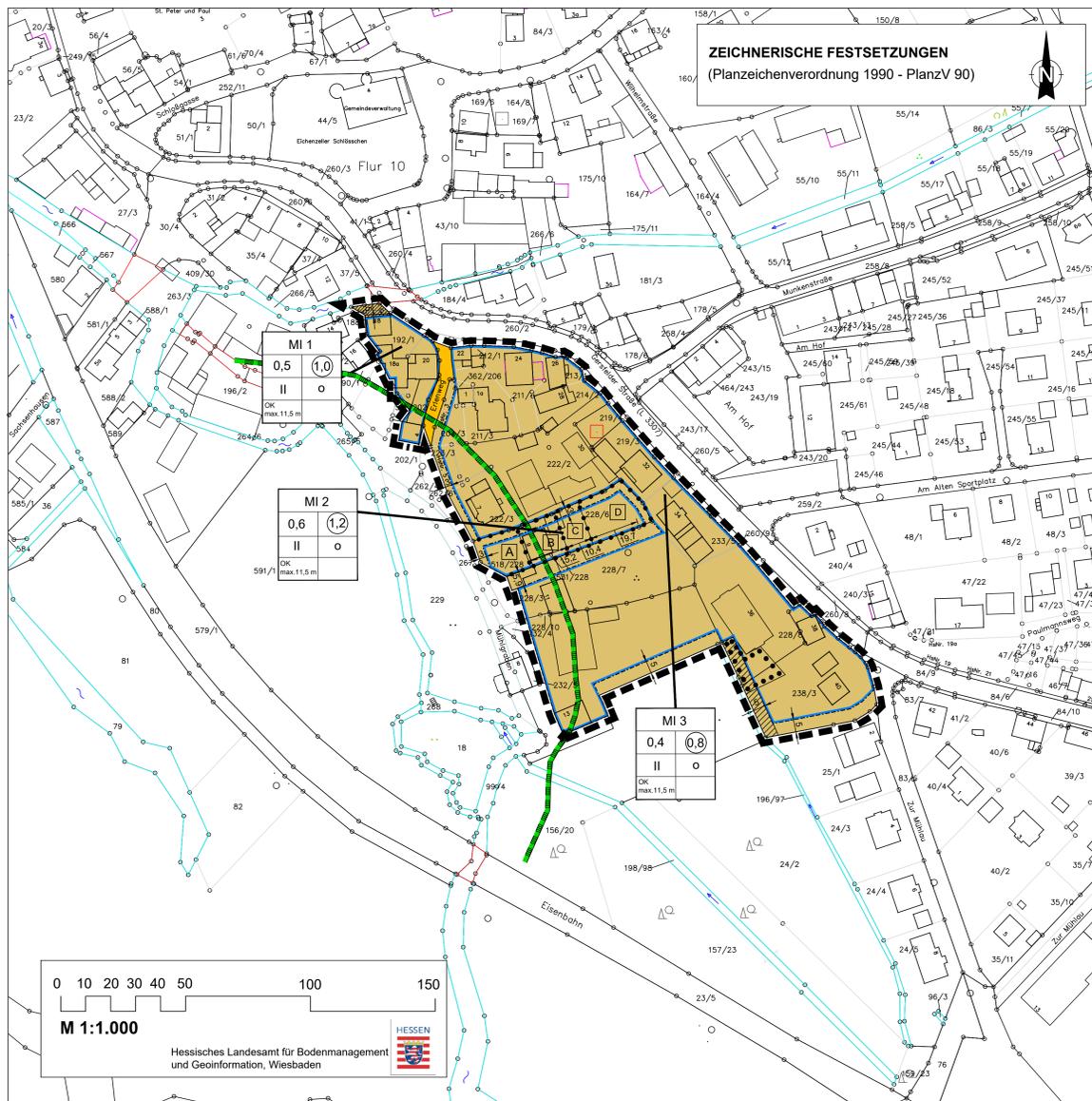
Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 36 "Mühlenquartier" 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 "Mühlenquartier" rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den _____

Siegel _____

Bürgermeister _____



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



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



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



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



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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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



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

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB)

6. 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, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

1. Gewässertrandstreifen

(§ 38 WHG i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB)



2. Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Landschutzschutzgebiet (LSG)

Darstellungen der Kartengrundlage



Bestandsgebäude mit Hausnummer



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt



Grenze der Flur



Gewässer, oberirdisch



Gewässer, verrohrt



Vegetation



Vegetation

Rechtsgrundlagen

- BauGB (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213/1), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 627)
- 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)
- 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. 1027 / NVA 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 2016 (BGBl. I S. 2711)
- 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 sind Oberkanten baulicher Anlagen in der Höhe über dem unteren Bezugspunkt begrenzt.

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, Antennenanlagen, PV-Anlagen und Lüftungsanlagen um maximal 2,0 m überschritten werden.

2. Der untere Bezugspunkt wird für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen in den Mischgebieten (MI 1) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO durch den Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Der untere Bezugspunkt wird für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen in dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO auf die Normalhöhenmitte bestimmt. Die Bezugshöhe wird im Mischgebiet (MI 2) in der Teilfläche A auf 278 m üNNH, in der Teilfläche B auf 279 m üNNH, in der Teilfläche C auf 280 m üNNH und in der Teilfläche D auf 281 m üNNH bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4. Der obere Bezugspunkt wird für Gebäude mit Satteldächern, Mansarddächern und Puttdächern 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)

5. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in dem Mischgebiet (MI 2) gemäß 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

6. Die zulässige Geschossfläche darf in dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger, vollständig unterirdischer Garagen erhöht werden.

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 Gartenflächen zu gestalten. Je 200 m² dieser Flächen sind mindestens ein heimischer Laubbaum, 3 x v. 14-16 Stk., und eine Strauchgruppe (mindestens 3 heimische Laubsträucher, 0,60 - 1,00 m hoch) zu pflanzen.

Ab 5 lfdm. sind fensterlose Fassaden von Gebäuden mit Kletterpflanzen zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2. Versiegelte Flächen von Stellplatzanlagen, Wegen usw. sind mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen, Okoprenpflaster).

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°;
- Mansarddächer von 75° bis 80° im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss), von 15° bis 30° oberste Neigung und
- Puttdächer von 10° bis 20°.

Die Dachendeckung geneigter Dächer muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst und als kleinteilige Deckung mit Dachziegeln oder -pfannen ausgeführt sein. Für Puttdächer ist auch eine Deckung in Metall zulässig.

Solarenergieanlagen (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. Diese können mit begrüntem Dachern kombiniert werden.

Begrünte Dächer sind in den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) zulässig. Diese sind extensiv als Gras-Staudendeck auszuführen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,12 m aufweisen. Fenster-, Be- und Entlüftungsoffnungen, Dachterrassen und technische Aufbauten, sind ausgenommen.

In dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind für die Dachendeckung die Farben Rot und Braun in gedecktem Farbton (matt, auch nicht glänzend engobiert) zulässig.

In den Mischgebieten (MI 1) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO sind für die Dachendeckung die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (matt, auch nicht glänzend engobiert) zulässig.

Für die Dachendeckungen von Puttdächern gelten die Festsetzungen hinsichtlich der Farbgebung nicht.

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 von Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecken, Holz- bzw. Metallzaun oder als Mauerwerk 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), (MI 3) und (MI 4) 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. 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 Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DtschG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Alt-, Archäologische Denkmalpflege), der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Fulda) oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.

Gemeinde Eichenzell OT Eichenzell Bebauungsplan Nr. 36 "Mühlenquartier"



BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
Dipl.-Ing. Edgar Engler - Pirkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)
Forsenerweg 15
30627 Hannover

Vorentwurf
17.10.2022