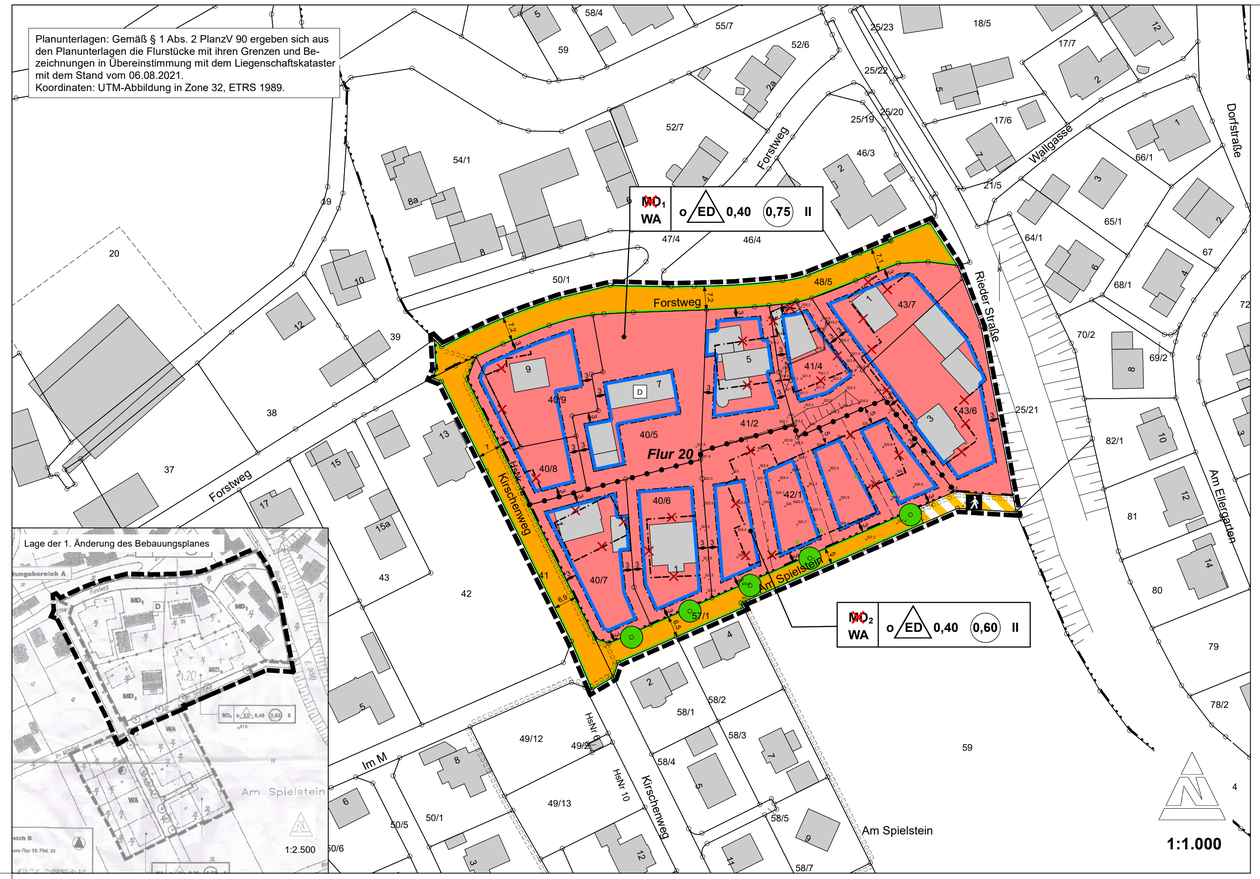


RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)
HBO - Hessische Bauordnung
(in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Kirschenweg - südöstlicher Forstweg" im Ortsteil Lütter, festgesetzt durch Satzung vom 20.11.2003 (Bekanntmachung in Eichenzeller Nachrichten am 05.12.2003) wird im festgesetzten Teilbereich wie folgt geändert:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Es werden folgende Festsetzungen gestrichen:

~~MD_1~~ ~~Dorfgebiet (gegliederter Teilbereich 1)~~

~~MD_2~~ ~~Dorfgebiet (gegliederter Teilbereich 2)~~

Es wird folgende Festsetzung neu eingefügt:

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl - GRZ

z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl - GFZ

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Es wird folgende Festsetzung gestrichen:

~~Baugrenze~~

Es wird folgende Festsetzung neu eingefügt:

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Es wird folgende Festsetzung neu eingefügt:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Fußweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

D — Baudenkmal

z.B. — Bemaßung (in Meter)

z.B. 358.23 — Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) - Höhenpunkt gemäß örtlicher Vermessung

Abgrabung / Aufschüttung

z.B. Flur 1 — Flurnummer

z.B. 7/1 — Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Gebäudebestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.0 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

Es werden folgende Festsetzungen gestrichen:

~~***1.1 Dorfgebiete - Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO***~~

~~*Das Dorfgebiet zwischen Forstweg, L 3458, südöstlich verlaufender Planstraße und westlich verlaufender Geltungsbereichsgrenze wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilbereich MD_1 und MD_2 gegliedert.*~~

~~***1.2.1 Dorfgebiete - Dorfgebiet - Teilbereich MD_1***~~

~~*Im MD_1 sind alle Arten von Nutzungen eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß 2.0 und 2.1 der textlichen Festsetzungen.*~~

~~***1.2.2 Dorfgebiete - Dorfgebiet - Teilbereich MD_2***~~

~~*Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO sind im MD_2 folgende allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig:*~~

- ~~*Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude*~~
- ~~*Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*~~
- ~~*Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse*~~
- ~~*landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen*~~
- ~~*Tankstellen*~~

~~***2.0 Ausnahmenfestsetzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zu einer oder mehrerer Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im Dorfgebiet***~~

~~*Im MD_1 sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 aufgeführten allgemein zulässigen Tankstellennutzungen nur ausnahmsweise zulässig.*~~

~~***2.1 Ausschluss aller oder einzelner ausnahmsweise zulässiger Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Dorfgebiet***~~

~~*Im gesamten Dorfgebiet (MD_1 und MD_2) sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.*~~

3.0 AUSNAHMSWEISES ÜBERSCHREITEN VON BAUGRENZEN DURCH WINTERGÄRTEN

Die Baugrenzen, die Wohngebäude nach Süden, Südwesten und Westen begrenzen, dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO mit Bauteilen, deren Gesamtoberfläche bis zu 80 % verglast ist, um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern der erforderliche Bauwich nach HBO eingehalten wird.

4.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS § 16 ABS. 2 NR. 4 BAUNVO

Die Firsthöhe der Gebäude darf bei Sattel- und Krüppelwalmdächern max. 8,70 m betragen, bei Pultdächern max. 6,50 m. Maßgebliche Bezugspunkte sind die höchstgelegenen Schnittpunkte der Gebäudeaußenhüllen mit der natürlichen Geländeoberfläche (s. Begründung zum Ursprungsbebauungsplan).

5.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN I.S. § 21 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

5.1 Bepflanzung von privaten und öffentlichen Flächen

5.1.1 Für jedes Baugrundstück gilt:

Zur weiteren Entwicklung des als Vernetzungsfläche vorgesehenen Plangebietes und zur Betonung des dörflichen Charakters sowie der Erweiterung des artenspezifischen Lebensraums, ist die Bepflanzung nach folgenden Vorschriften durchzuführen:

a) Je angefangene 75 qm versiegelter Fläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum als Hochstamm nach DIN zu pflanzen.
b) Die sonstige Baum- und Strauchbepflanzung ist überwiegend mit Arten und Sorten der Listen 1 und 2 der Begründung (s. Ursprungsbebauungsplan) auszuführen. Exotische Gehölze sind unzulässig, sofern sie nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtbepflanzung einnehmen.
c) Koniferen mit einer natürlichen Endhöhe von mehr als 3,0 m sind unzulässig. Bezüglich der Häufigkeit bzw. des Anteils am Gesamterscheinungsbild der Gartenbepflanzung gilt Satz 2 der Festsetzung 5.1.1 - Buchstabe b entsprechend.

5.1.2 Für die Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Bäumen, sind standortheimische Bäume der Liste 1 der Begründung (s. Ursprungsbebauungsplan) als Hochstamm nach DIN zu verwenden. Der Standort der festgesetzten Einzelbäume kann in begründeten Einzelfällen variiert werden.

6.0 ERHALTUNG VON BÄUMEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 b BAUGB

Es wird folgende Festsetzung gestrichen:

~~*In den festgesetzten Teilbereichen MD_1 und MD_2 des Dorfgebietes sind vorhandene Obstbäume mit einem Stammumfang größer/gleich 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe über natürlicher Geländeoberfläche, zu erhalten, sofern sie nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen stehen bzw. diese mit ihrem Kronendurchmesser schneiden.*~~

Es wird folgende Festsetzung neu eingefügt:

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind vorhandene Obstbäume mit einem Stammumfang größer/gleich 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe über natürlicher Geländeoberfläche, zu erhalten, sofern sie nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen stehen bzw. diese mit ihrem Kronendurchmesser schneiden.

7.0 MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN

a) Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche, durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, um nicht mehr als 30 % überschritten werden.
b) Garagenzufahrten, Stellplätze und freie Lagerplätze auf den privaten Grundstücken sind in "Ökopflaster" mit min. 8,5 %-igem Fugenanteil (Dränfugensteine) auszuführen.

8.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes (s. Ursprungsbebauungsplan) ist als ökologisch wirksame Sukzessionsfläche örtlich zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG (GEMÄSS URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG § 81 HBO)

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO)

1.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORM

1.1 Für Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Neigungen von 38° bis 48° sowie Pultdächer mit Neigungen von 12° bis 25° zulässig. Alle anderen Dachformen, inkl. Halbwalm sind ausgeschlossen.
1.2 Von der Dachneigungseinschränkung ausgenommen sind Gründächer, die aber eine Mindestdachneigung von 20° aufweisen müssen, ~~sowie landwirtschaftliche oder sonstige betriebliche Hallengebäude und Tankstellen.~~
1.3 Gauben sind gemäß der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.
1.4 Dachflächen, Wände und freistehende Ständer von Carports sind mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.

2.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHEINDECKUNG

2.1 Für die Deckung der zulässigen Dachformen sind ausschließlich gebrannte Tonziegel oder Betondachsteine entsprechend der RAL-Farbreihe "Rot und Orange" Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 zulässig bzw. Betondachsteine entsprechend der RAL-Farbreihe "Braun" Nr. 8003, 8004, 8007, 8011, 8014, 8016, 8017, 8023 und der Farbreihe, "Aluminium und Schwarz", Nr. 9005, 9011, 9006 (Weißaluminium) und 9007 (Graualuminium). Maßvolle Abweichungen sind zulässig (s. Begründung zum Ursprungsbebauungsplan).
2.2 Sofern es die Dachkonstruktion erfordert, sind flachgeneigte Pultdächer, landwirtschaftliche oder sonstige betriebliche Hallengebäude von den Materialvorgaben der ÖBV - Nr. 2.1 befreit. Die Farbvorschriften bleiben unberührt.
2.3 Glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
2.4 Solaranlagen, Wintergärten und Gründächer sind von den vorgenannten Material- und Farbvorschriften ausgenommen.
2.5 Röhrengestützte Solaranlagen sind auf max. 40 % der Fläche einer Dachseite zu reduzieren und in die Dachfläche zu integrieren.
2.6 Photovoltaikanlagen unterliegen keiner Flächenbegrenzung. Sofern sie nur einen Teil der Dachfläche einnehmen, sind sie in diese zu integrieren oder aber ganzflächig auszuführen.

3.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON AUSSENWÄNDEN

3.1 Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich in gebrannten Tonziegeln, Putz oder senkrechter, offenporig lasierter Holzverschalung auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.

3.2 Für gebrannte Tonziegel sind folgende Farben entsprechend der RAL-Farbreihe „Rot, Orange und Braun" zu verwenden: RAL-3000, RAL-3002, RAL-3003, RAL-3011, RAL-3013, RAL-3016

4.0 ANFORDERUNGEN IN DIE GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Tore, die zu Stellplätzen, Garagen und Hauseingängen führen.
4.2 Alle Einfriedungen dürfen eine Konstruktions- (Wuchs-) höhe inkl. Sockel von 1,20 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Eingangs- und Zufahrtstore.
4.3 Für Schutzzwecke sind Drahtzäune auf der straßenabgewandten Seite der Hecken, zulässig.
4.4 Heckenartige Einfriedungen aus Koniferen (Nadelgehölze) sind unzulässig.

5.0 ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen für Elt und Kommunikation sind unterirdisch zu verkabeln.

KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND ANLAGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Es werden u.a. folgende Kennzeichnungen und Hinweise neu eingefügt:

1. Archäologischer Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege (Unteren Denkmalschutzbehörde) oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

2. Baulicher Denkmalschutz

Aufgrund des betroffenen Einzelkulturdenkmals ist der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG zu beachten und eine Vorabstimmung von Bauvorhaben mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda erforderlich.

3. Behandlung des Niederschlagswassers

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).

4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie / Energieeinsparung

Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Die Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und -ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Südverglasung, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

5. Sternenpark

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b) Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,
c) abgängige Bäume sowie Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 27.05.2021 gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht und vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.

Eichenzell,

(Siegel) .....
J. Rothmund (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.____.

4. Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am __.__.____ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am __.__.____ beschlossen.

Eichenzell,

(Siegel) .....
J. Rothmund (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am __.__.____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell,

(Siegel) .....
J. Rothmund (Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

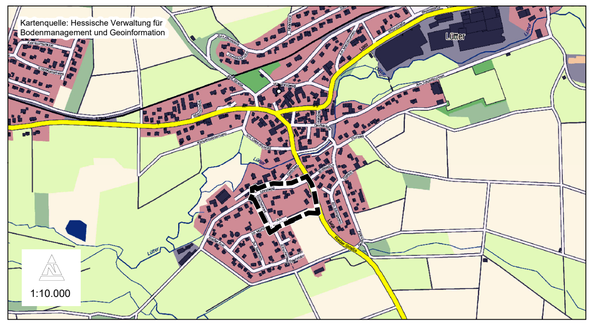
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Eichenzell,

(Siegel) .....
J. Rothmund (Bürgermeister)

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 "KIRSCHENWEG - SÜDÖSTLICHER FORSTWEG" IM ORTSTEIL LÜTTER

- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB -



GEMEINDE EICHENZELL

Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

Tel.: 06659/979-0
Fax: 06659/979-69
E-Mail: Gemeinde@Eichenzell.de
Url: https://www.eichenzell.de

Maßstab:	Planungsstand:	Datum:	Gezeichnet:	Bearbeitet:
1:1.000	Entwurf	03.11.2022	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
35410 Hungen-Rabertshausen
Tel.: 06043 - 9840180
Fax: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

HOFMANN

Dokumentpfad: G:\Projekte\Aktuell\Eichenzell\Lütter\BBP\A Kirschenweg\1. BBPÄ Nr. 14_Kirschenweg-Süd_Forstweg_GT Lütter_PLANZEICHNUNG.mxd