VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 20.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am_____ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den _____

gez. _____

Bürgermeister

Planunterlage:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Rothemann, Flur 18
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.

Eichenzell, den _____

Gez. _____

Planverfasser:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Edgar Englert-Porkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)
Forssmannweg 15

30627 Hannover

Hannover, im Juli 2023

Öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am_____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bereich zwischen Kerzeller Straße und Straße am Langen Acker", 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. 5 "An der Kerzeller Straße", 1. Änderung 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. 11 "Bereich zwischen Kerzeller Straße und Straße am Langen Acker" 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. 11 "Bereich zwischen Kerzeller Straße und Straße am Langen Acker" 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

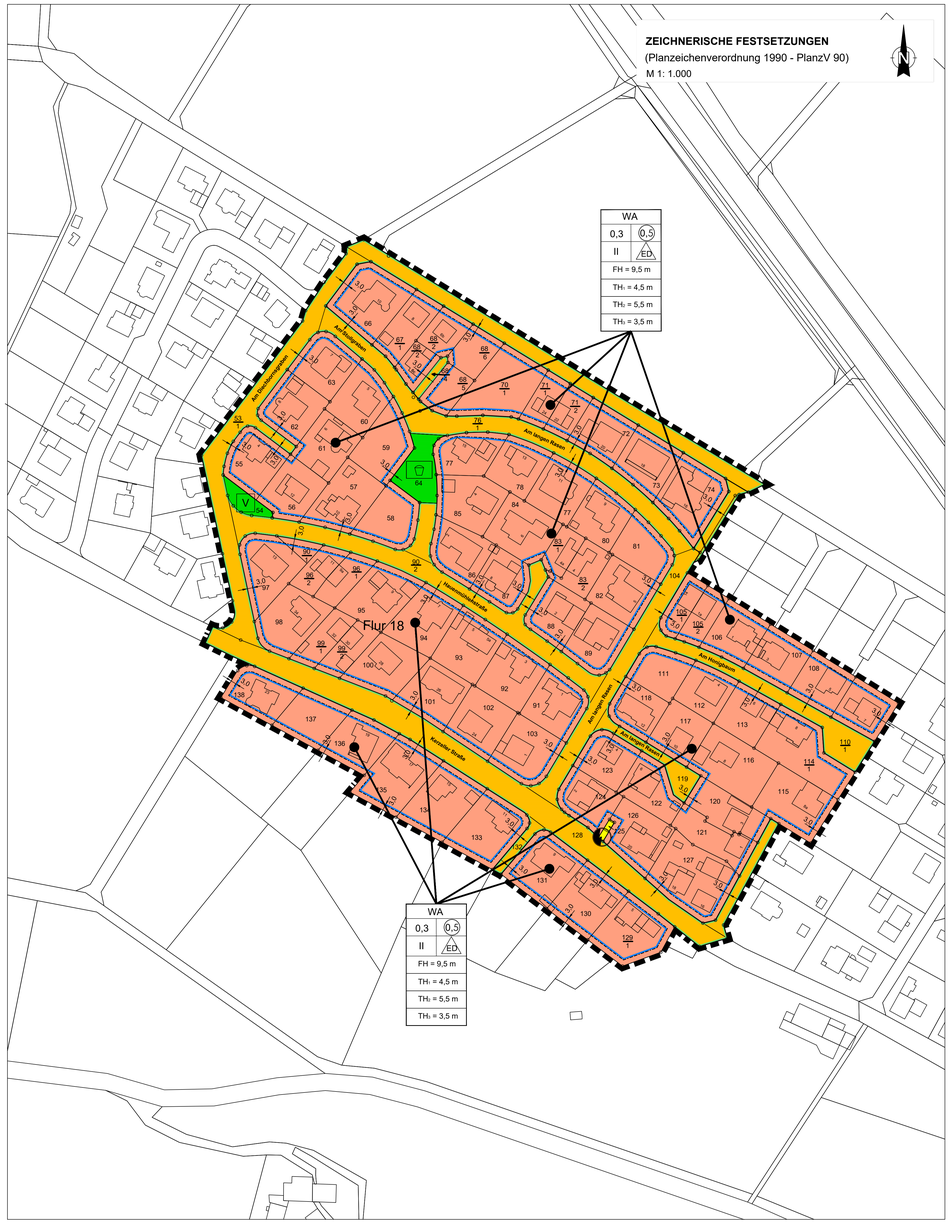
Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 11 "Bereich zwischen Kerzeller Straße und Straße am Langen Acker" 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. 11 "Bereich zwischen Kerzeller Straße und Straße am Langen Acker" 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)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

0,5 — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 18 BauNVO)

FH = 9,5 m — Firsthöhe

TH₁ = 4,5 m — Traufhöhe

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Transformatorenstation

7. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V — Verkehrsgrün

Spielplatz

8. Sonstige Planzeichen

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

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213/1), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 / NNA 213-1-6)

4. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) vom 15. November 2022 (GVBl. 2022, 648)

5. 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)

A. Textliche Festsetzungen

I. Art der Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

II. Maß der Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

Die Firsthöhe beträgt maximal 9,5 m.

Die Traufhöhe bei Satteldächern beträgt maximal 4,5 m.

Die Traufhöhe bei Pultdächern beträgt maximal 5,5 m.

Die Traufhöhe bei Mansarddächern beträgt maximal 3,5 m.

Die Höhe der Attika bei Flachdächern beträgt maximal 7,0 m.

Ausnahmsweise beträgt die Höhe der Attika bei Flachdächern maximal 9,0 m, wenn oberhalb des zweiten Vollgeschosses weitere Geschosse errichtet werden, die keine Vollgeschosse darstellen.

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.

2. Die Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Außenwand.

Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachaußenfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes.

Die Höhe der Attika entspricht der Höhe des obersten konstruktiv notwendigen Dachabschlusses.

3. Für Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO wird die maximale Eingeschossigkeit festgesetzt.

4. Die Wandhöhe im Sinne des § 6 der Hess. Bauordnung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO darf maximal 2,5 m betragen.

5. In Wohngebäuden ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

III. Stellplätze und Garagen

1. Die Wandhöhe im Sinne des § 6 der Hess. Bauordnung von Garagen nach den § 12 BauNVO darf maximal 2,5 m betragen.

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

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 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 laut Pflanzenliste, 3 x v. 14-16 Stu. und eine Strauchgruppe (mindestens 3 heimische Laubsträucher, 0,60 - 1,00 m hoch) zu pflanzen.

Pflanzenliste heimischer Laubbäume und Laubsträucher

Heister, mind. 2,00 - 2,50 m hoch, der Arten:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hainbuche (Carpinus betulus
Feldahorn (Acer campestre)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Stieleiche (Quercus robur)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher, mind 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:

Weißdorn (Crataegus monogyna)	Haselnuss (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Wildrose (Rosa canina)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Himbeere (Rubus idaeus)

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Dächer

1.1 Dachformen

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind für Hauptbaukörper und für Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer von 30° bis 48°

- Walmdächer von 30° bis 45°

- Pultdächer von 10° bis 15°

- Flachdächer bis 5°

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

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind für Dächer von Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO von 1.1 abweichende Dachformen zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst und als kleinteilige Deckung mit Dachziegeln oder -pfannen ausgeführt sein. Für Flach- und Pultdächer ist auch eine Deckung in Metall zulässig.

Für flach geneigte Dächer (bis 15°) von Hauptbaukörpern sind Dachbegrünungen zulässig.

Solarenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO auch mit glänzender Oberfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig.

Alle Dächer eines Gebäudes sind in einheitlicher Farbgebung zu decken.

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung in der zur Antragstellung gültigen Form auszuführen.

II. Einfriedungen

2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 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 dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Faserzementplatten, Kunststoffverkleidungen u.a. 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. Nachsorgender Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

2. Sternenpark Rhön

Zur Beachtung der Bedarfe des Sternenparks Rhön hinsichtlich der Vermeidung der Lichtverschmutzung durch Beleuchtungsanlagen wird auf das Infomaterial des Sternenparks Rhön verwiesen (Empfehlungen zu Reduzierung von Lichtimmissionen, Empfehlungen zur Förderung energiesparender und umweltschonender Außenbeleuchtung, Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen - https://verein-sternenpark-rhoen.de).

4. Hinweise zur Beleuchtung, zur Lichtverschmutzung und zur Energieeinsparung

Die Beleuchtung sollte bedarfsorientiert gesteuert werden, z. B. mit Dimmprofilen, die in den Nachtstunden (z. B. ab 20.00 - 06.00 Uhr) in Stufen (z. B. bis auf 30 %) die Lichtmenge reduzieren.

Bei der Außenbeleuchtung sind die Leuchten so zu wählen und zu montieren, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus ist zu vermeiden.

Anstrahlungen dürfen nur von oben noch unten erfolgen. Durch eine genaue Ausrichtung der Leuchten soll erreicht werden, damit kein Licht am Ziel vorbei strahlt. Die Leuchtdichte sollte je nach Größe der angestrahlten Fläche 50 cd/m² nicht übersteigen, Hintergründe der angestrahlten oder freistrahlenden Fläche sind dunkel zu halten. Die Lichtmengen sind so zu wählen, dass sie einschlägige Empfehlungen (Normen) nicht überschreiten.

Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert zu schalten, in den Nachtstunden (z. B. 21.00 - 06.00 Uhr) merklich (> 50 %) zu reduzieren bzw. ganz abzuschalten.

Es sind nur Lichtquellen zu verwenden, die geringe Blaulichtanteile haben (Orientierungsbereich: Farbtemperatur 1.800 bis max. 2.500 Kelvin).

5. Stellplatzsatzung

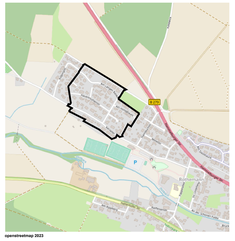
Die Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Form ist zu beachten.

Gemeinde Eichenzell

OT Rothemann

Bebauungsplan Nr. 11

"Bereich zwischen Kerzeller Straße und Straße Am Langen Acker"


L 3177
F
P
F
P
F
P