

A. RECHTSGRUNDLAGEN
 BauGB - Baugesetzbuch
 BauNVO - BauNutzungsverordnung
 PlanV 99 - Planzonenverordnung
 WVG - Wasserhaushaltsgesetz
 HWG - Hessisches Wasserrechtsgesetz
 HDöSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
 HbO - Hessische Bauordnung
 (in der Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGS RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI Mischgebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässigkeit bzw. Ausschluss von Nutzungen:
 Gemäß § 6 Abs. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfte und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbetriebe

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Tankstellen
 - Vergnügungsbetriebe

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

2.1 z.B. 0,8 GFZ - Geschosflächenzahl
 2.2 z.B. 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
 2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt der Höhen:
 Der untere Bezugspunkt für die maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die teilweise Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes. Werden an der teilweise Außenwand des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

TH Traufhöhe als Höchstmaß
 Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf.

FH Firsthöhe bei Sattel-, Krüppelwalmdach und Walmdach als Höchstmaß
 Der obere Bezugspunkt ist der First des Gebäudes.

GH Der obere Bezugspunkt bei versetzten Putzdächern sowie bei Putz- und Zeldächern ist der höchste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt bei Flachdächern ist der Schnittpunkt der Dachaußenfläche über dem obersten Vollgeschoss. Diese darf durch Antenne / Sohle / aufgebende Wand um max. 0,5 m bzw. durch transparente Geländer um max. 1,0 m überschritten werden.

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

3.1 Offene Bauweise
 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 3.3 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
 Einrichtungen und Anlagen:
 Multifunktionsfläche für Dienstleistungen wie z. B. Paket-Packstation, Elektromobilität

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

5.1 Verkehrsflächen
 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Fußweg
 verkehrsbenutzter Bereich
 Verkehrsgrünflächen

5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Fußabstufungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstücksanrainern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu max. 0,8 m Höhe (Höchstmaß) abgegrenzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden (siehe auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 6).

7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Wasserleitung

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

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Reduzierung der Versiegelung:
 Soweit genehmigungsfähig und nicht andere Vorschriften entgegenstehen, sind Stellplätze, Lager- und Abstellplätze, Gehwege, Garagen- und sonstige Zufahrten sowie Terrassen- und Höfenflächen, ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten weitläufige Pflasterungen (mind. 8,5 % Fugentiefe), Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Anpflanzen:
 a. Bei Neu- und Ergänzungsbepflanzung ist je angefangene 200 m² bebauter bzw. vollversiegelter Fläche mindestens ein heimischer hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum (siehe Punkt D, Kennzeichnungen ... Nr. 8) mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm (Obstbaum) bzw. 12-14 cm (Laubbaum) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume sowie die gemäß Punkt B, erforderlichen Baumpflanzungen werden angerechnet.
 b. Bezüglich der Gestaltung und Bepflanzung von Stellplätzen wird auf die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung verwiesen.
 c. Außenwänden, die auf einer Länge von 6 m keine Öffnungen aufweisen, sind auf 20 % der Fassadenfläche mit rankenden oder kletternden Pflanzen gemäß der Pflanzenliste (siehe Punkt D, Kennzeichnungen ... Nr. 9) zu begrünen. Alternativ ist eine mindestens einjährige Abpflanzung mit einem Strauch je 10m Fassadenfläche zulässig.

Einhaltung:
 - Erhalt von großkronigen Laubbäumen und Obstgehölzen
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Laubbäume mit einem Umfang von mehr als 80 cm, gemessen 1,0 m über der Geländeoberfläche, zu erhalten. Die Entfernung eines Baums der den Ausbau von Straßen und Zugwegen bzw. die Errichtung von Gebäuden wesentlich erschwert, kann ausnahmsweise (mit Genehmigung des Landrates) zugelassen werden.

9. Sonstige Pflanzenzonen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 9.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 9.3 Bemaßung (in Meter)
 9.4 Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
 9.5 Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Nutzer der östlichen Teilfläche des Flurstücks 1/2.

10. Zeichen der Kartenunterlage

z. B. FI 1 Flurnummer
 z. B. 7/1 Flurstücksnummer / -grenze und Grenzlinie
 Flurgrenze

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG
 (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. Dachgestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen
 1.2 Dachaufbauten
 1.3 Dachdeckung

2. Werbeanlagen

3. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

4. Fassadengestaltung

5. Abfallbehälter

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

7. Einfriedungen

8. Gartengestaltung

D. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND ANLAGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

2. Kampfmittelbelastung und -räumung

3. Behandlung des Niederschlagswassers

4. Nutzung des Niederschlagswassers

5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie / Energieeinsparung

6. Sternepark

7. Artenschutzrechtliche Hinweise

8. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

9. Gehölzlisten, Kletterpflanzen und Saatgut

10. Vermeidung von Vogelei

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 25.06.2020 beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.01.2021 ortsblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 11.01.2021.
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 11.02.2022.
 Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 14.11.2022.

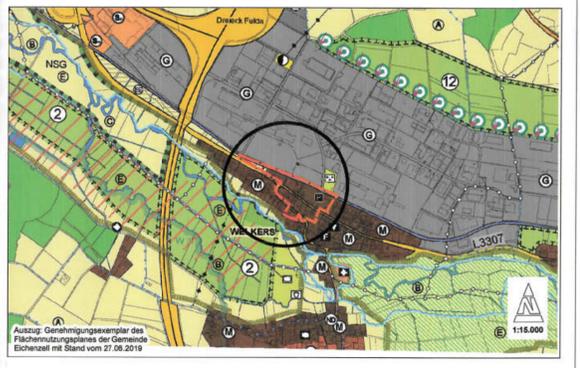
3. Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.01.2021 bekannt gemacht und vom 18.01.2021 bis 29.01.2021 durchgeführt.
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09.02.2022 bekannt gemacht und vom 17.02.2022 bis 18.02.2022 durchgeführt.
 Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.11.2022 bekannt gemacht und vom 05.12.2022 bis 16.01.2023 durchgeführt.
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszugehenden Unterlagen, in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschl. 16.01.2023 auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.
 Eichenzell: 25.06.2020
 J. Rothmund (Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 25.06.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell als Satzung beschlossen.
 Eichenzell: 23.01.2023
 J. Rothmund (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplans
 Der Satzungsbeschluss wurde am 26.07.2023 ortsblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 26.07.23 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Abteilung Baumenthalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Eichenzell: 21.01.2023
 J. Rothmund (Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung Eichenzell übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
 Eichenzell: 23.07.2023
 J. Rothmund (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 17, ORTSTEIL WELKERS, BEREICH "WALTGERSTRASSE / ORTSMITTE"



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: M 1:1.000
 Stand: Satzung

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
 35410 Hungen
 Tel.: 06043/984018-0
 Fax: 06043/984018-1
 E-Mail: R.Hofmann@hofmann-plan.de

HOFMANN