

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 20.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 16.02.2023

gez. J. Rothmund
Bürgermeister

Planunterlagen:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Eichenzell, Flur 9 und 10
Maßstab: 1:1000
Quelle: Hessisches Landesamt für Bodennagement und Geoinformation

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2021). 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 16.02.2023

Gez. K. Ebert

Planverfasser:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Hannover, im Februar 2023

BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne und Partner mbB
Am Döhrbruch 103
30559 Hannover

Öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 21.07.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 "Ortskern" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 "Ortskern" und der Begründung haben vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Eichenzell, den 20.04.2023



Bürgermeister signature

Satzungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat den Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 30.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eichenzell, den 20.04.2023



Bürgermeister signature

Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 31 "Ortskern" 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 20.04.2023



Bürgermeister signature

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 31 "Ortskern" wurde am 19.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell, Raum 912, bereit. Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern" rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den 20.04.2023



Bürgermeister signature

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB:

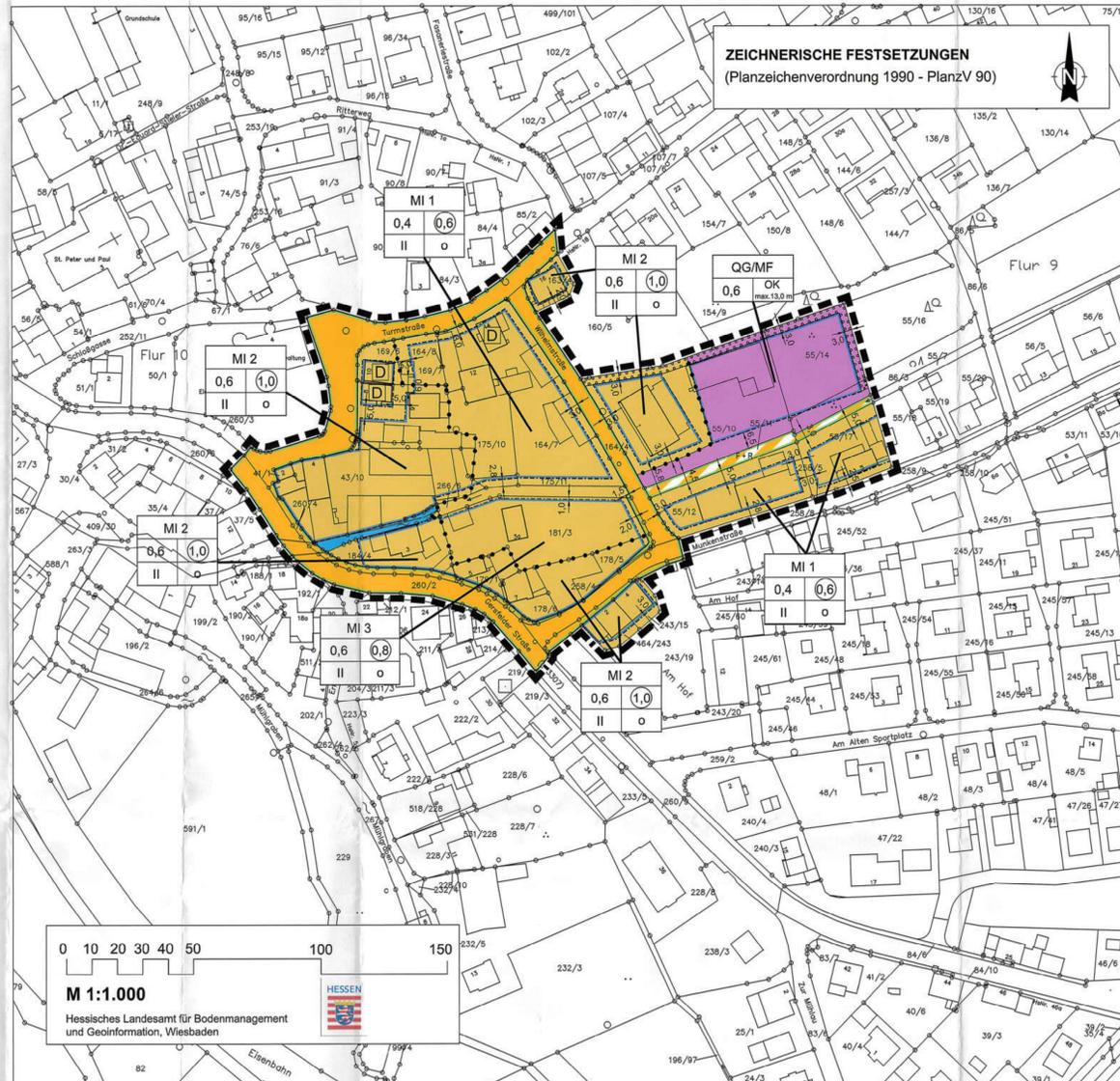
Gegen den Bebauungsplan wurde ein Normenkontrollverfahren eingeleitet, mit dem ein Verfahrensfehler geltend gemacht wurde. Daher wird ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB durchgeführt und die Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31, Ortskern Eichenzell "Ortskern" mit erneuter Aufsertigung und Bekanntgabe rückwirkend zum 30.04.2023 in Kraft gesetzt.

Die Satzung des Bebauungsplans wurde am 30.03.2023 beschlossen, ausgefertigt und der Satzungsbeschluss wird am 19.06.2024 erneut ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell, Raum 912, bereit. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, Ortskern Eichenzell "Ortskern" wird damit rückwirkend zum 30.04.2023 rechtsverbindlich.

Eichenzell, den 17.06.2024



Bürgermeister signature



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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)

0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
0,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß max. 13,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

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

O Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

QG/MF Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
QG Quartiersgarage
MF Einrichtungen und Anlagen: Multifunktionsfläche für Dienstleistungen wie z. B. Paket-Packstation, Elektromobilität

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Zweckbestimmung: Randeingrünung

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen der Kartengrundlage

Bestandsgebäude mit Hausnummer
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Grenze der Flur
Gewässer, oberirdisch
Gewässer, verrohrt
Vegetation

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (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)
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. 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)
5. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2586), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 2771)
6. Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. 2016 I S. 330)
7. Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. 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, Vergrünungsstätten 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 ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 11,5 m 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, Antennenmasten, PV-Anlagen und Lüftungsanlagen um maximal 2,0 m überschritten werden.
2. Der untere Bezugspunkt wird für die festgesetzte Gebäudehöhe in den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO sowie in der Fläche für Gemeinbedarf (MF - Multifunktionsfläche für Dienstleistungen, QG - Quartiersgarage) bergseits durch den Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Der obere Bezugspunkt wird für die Fläche für Gemeinbedarf (MF - Multifunktionsfläche für Dienstleistungen, QG - Quartiersgarage) durch die Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt (in der Regel die Antenne). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
4. Der obere Bezugspunkt wird für Gebäude mit Satteldächern und Pultdächern 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)

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Laubbau, 3 x 14-16 Blü, und eine Strauchgruppe (mindestens 3 heimische Laubbäume, 0,60 - 1,00 m hoch) zu pflanzen.
Ab 5 qkm sind fensterlose Fassaden von Gebäuden mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
2. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzten Flächen ist eine zweireihige Hecke aus standorttreuen Laubgehölzen zu entwickeln.
3. 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 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°
- Mansarddach von 75° bis 80° im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss), von 15° bis 30° oberste Neigung
- Pultdach von 10° bis 20°.
Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst und als kleinteilige Deckung mit Dachziegeln oder -platten ausgeführt sein. Für Pultdächer ist auch eine Deckung in Metall zulässig.
In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO westlich der Wilhelmstraße ist ausschließlich die Farbe Rot in gedecktem Farbton (matt, auch nicht glänzend engobiert) zulässig.
In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO östlich der Wilhelmstraße sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (matt, auch nicht glänzend engobiert) 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.
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 zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecken, Holz- bzw. Metallzaun oder als Mauer 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 Wandbewegungen von Kleintieren möglich sind.

III. Außenwand- und Fassadengestaltung

3.1 In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO sind Faserzementplatten, Kunststoffverkleidungen u.ä. sowie Wandverkleidungen und Außenwänden 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 Betriebsbereitschaft der Anlage (einschließlich der Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasserznetz) vorzulegen.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, ist dies nach § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Alt., Archäologische Denkmalpflege), der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Fulda) oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.

3. Nachsorgender Bodenschutz

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

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.

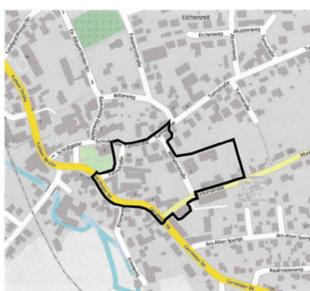
Bei der Außenbeleuchtung sind die Leuchten so zu wählen und zu montieren, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus ist zu vermeiden.

Anstrahlungen dürfen nur von oben nach 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 freistehenden 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).

Gemeinde Eichenzell OT Eichenzell Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern"



Hessisches Landesamt für Bodennagement und Geoinformation
Gemeinde Eichenzell
Gemarkung Eichenzell

BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner - Beratende Ingenieure mbB
Am Döhrbruch 103

Satzung