VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 20. Feb. 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13. NOV. 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 06. Mai 2021

gez. [signature]

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 18. NOV. 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der nach zu fühlenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eichenzell, den 06. Mai 2021

Gez. [signature]

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Edgar Englert-Porkowsky
Stadtplaner Architekt
Forsmannweg
30627 Hannover

Hannover, Im Januar 2024

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21. Feb. 2024 bekannt gemacht, und vom 26. Feb. 2024 bis 29. März 2024 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 21. Feb. 2024 bekannt gemacht, und vom 26. Feb. 2024 bis 29. März 2024 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen in der Zeit vom 26.2.24 bis einschließlich 29.3.24 auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.

Eichenzell, den 06. Mai 2024

(Siegel) gez. Johannes Rothmund (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 02. Mai 2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 06. Mai 2024

(Siegel) gez. Johannes Rothmund (Bürgermeister)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 22. Mai 2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 22. Mai 2024 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell, den 24. Mai 2024

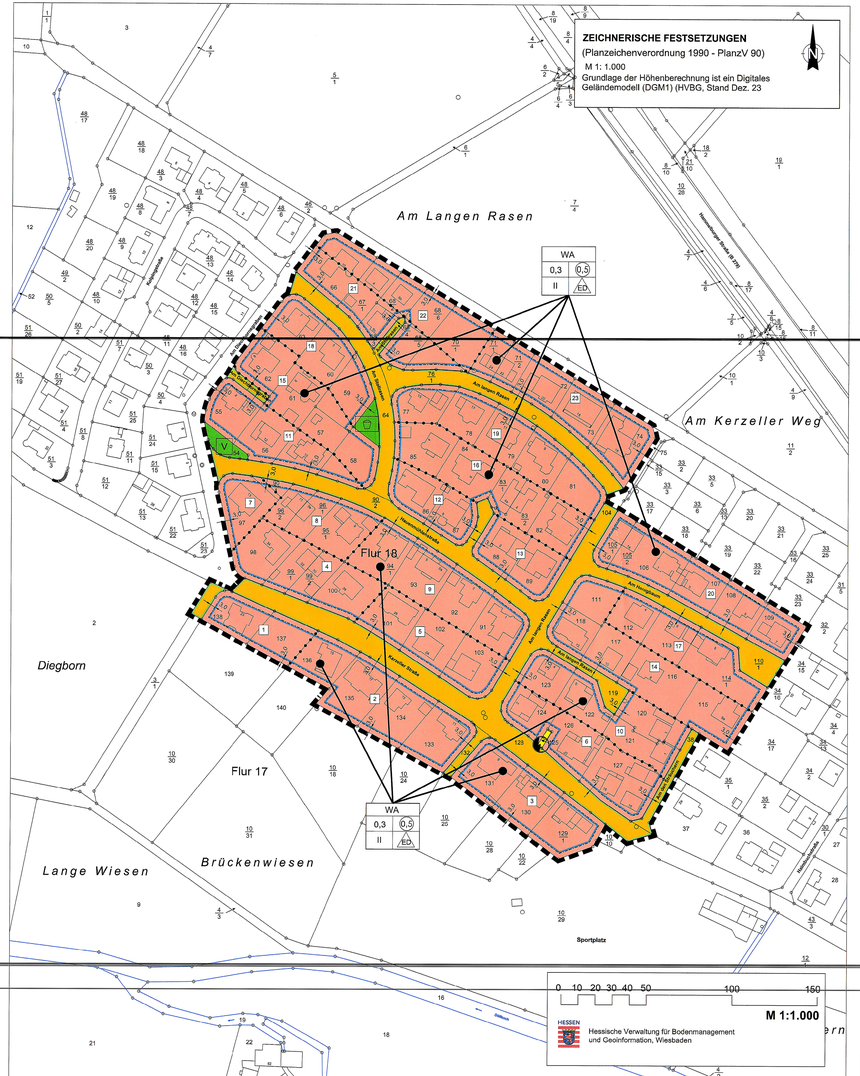
(Siegel) gez. Johannes Rothmund (Bürgermeister)

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, den 24. Mai 2024

(Siegel) gez. Johannes Rothmund (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, § 18 BauNVO)

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

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

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

20 — Feldnummer

3. 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)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Transformatorenstation

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

V — Verkehrsgrün

Spielplatz

7. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

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 landesplanerischen, ingenieur- berufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, Nr. 9, S. 197-248)

A. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ergibt sich die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der nebenstehenden Tabelle 1. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist gleichzusetzen mit dem Dachfirst. Bei Flachdächern gilt der Tabellenwert (Spalte 4) aus "Höhe baulicher Anlagen 0,NH als Höchstmaß" - 3,00 m, bei Pultdächern und Zeltdächern gilt der Tabellenwert "Höhe baulicher Anlagen 0,NH-N als Höchstmaß" - 2,00m.

Bei Flachdächern, Zeltdächern und Pultdächern können die Tabellenwerte aus Spalte 4 als Höchstmaß der Gebäudekante angenommen werden, wenn ein Staffelgeschoss ausgebildet wird.

1	2	3	4
Feldnummer	durchschnittliche Geländehöhe in m üNHN	maximale Firsthöhe	maximal zulässige Gebäudehöhe in m üNHN
1	291	9,5	300,5
2	292	9,5	301,5
3	294	9,5	303,5
4	294	9,5	303,5
5	296	9,5	305,5
6	296	9,5	305,5
7	294	9,5	303,5
8	298	9,5	307,5
9	299	9,5	308,5
10	299	9,5	308,5
11	299	9,5	308,5
12	303	9,5	312,5
13	302	9,5	311,5
14	301	9,5	310,5
15	301	9,5	310,5
16	304	9,5	313,5
17	304	9,5	313,5
18	303	9,5	312,5
19	306	9,5	315,5
20	306	9,5	315,5
21	305	9,5	314,5
22	307	9,5	316,5
23	308	9,5	317,5

Die Firsthöhe beträgt bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m. Der obere Bezugspunkt ist die First des Gebäudes.

2. Der obere Bezugspunkt bei versetzten Pultdächern sowie Pult- und Zeltdächern ist der höchste Punkt des Daches und beträgt 7,50 als Höchstmaß.

Der obere Bezugspunkt bei Flachdächern ist der Schnittpunkt der Dachaußenfläche über dem oberen Vollgeschoss und beträgt 6,50 m als Höchstmaß.

3. Der untere Bezugspunkt ist die talseitige Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes. Werden an der talseitigen Außenwand des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, ist ist die mittlere Geländehöhe anzunehmen.

4. Die Ausbildung eines Staffelgeschosses ist zulässig, wenn dieses an allen Gebäudekanten mindestens 2,00 m nach Innen versetzt angeordnet wird.

III. Stellplätze und Garagen

1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Form.

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 Pflanzliste, 3 x v. 14-16 Stu. und eine Strauchgruppe (mindestens 3 heimische Laubsträucher, 0,60 - 1,00 m hoch) zu pflanzen.

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

3. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split und Schottergärten oder -Schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Gehölzlisten/ Kletterpflanzen

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden.

Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata"), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana'), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petrea), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra)

Sträucher und Heister: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Wildrosen (Rosa spec.), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa)

Hochstämmige Obstbäume - altbewährte Sorten Apfelsorten: Bismarckapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Gehalmrot Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel - sowie Birne, Pflaume, Hauszwetsche, Spierling

Kletterpflanzen: - Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Knöterich (Polygonum aubert), Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii", Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 3 HBO)

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:

- Satteldach, Zeltdach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

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

1.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst und als kleinteilige Deckung mit Dachziegeln oder -steinen 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.

Die Nutzung von Solarzirkeln ist zulässig, solange eine nicht blendende Beschichtung verwendet wird.

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.ä. 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 Brauchwasserverteilung 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.

4. Sternenpark Rhön

Zur Beachtung der Bedarfe des Sternenparks Rhön hinsichtlich der Vermeidung der Lichtverschmutzung durch Beleuchtungsanlagen wird auf das Informatorial 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).

5. Hinweise zur Beleuchtung, zur Lichtverschmutzung und zur Energieeinsparung

Die Beleuchtung sollte bedarfsorientiert gestaltet 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 Leuchtstärke 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.

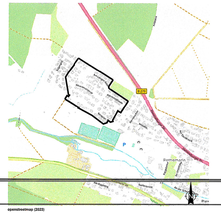
Es sind nur Lichtquellen zu verwenden, die geringe Blaulichtanteile haben (Orientierungsbereich: Farbtemperatur 1.800 bis max. 2.500 Kelvin).

Gemeinde Eichenzell

OT Rothemann

Bebauungsplan Nr. 11

"Bereich zwischen Kerzeller Straße und Am Langen Rasen"



Entwurf
12.01.2024