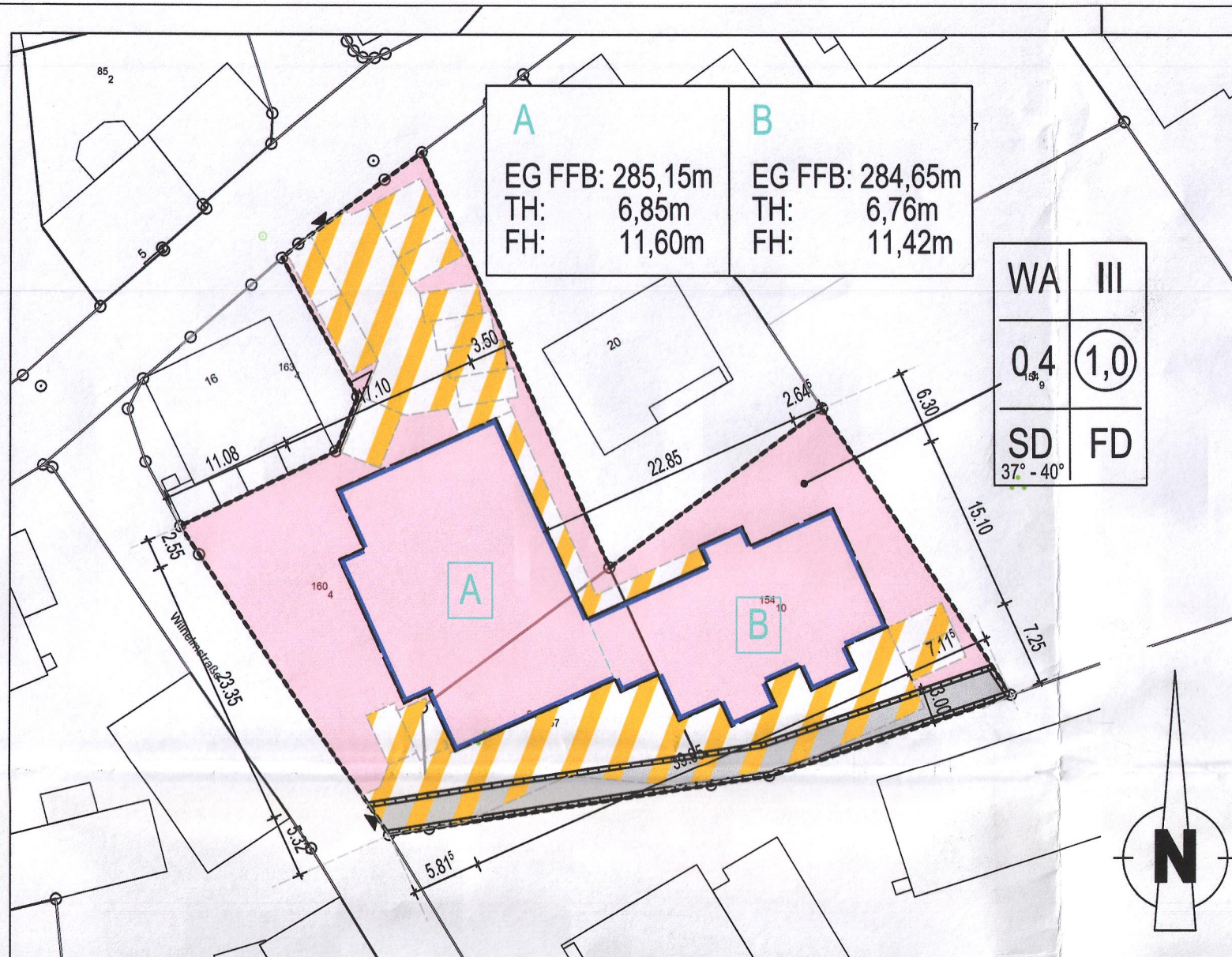


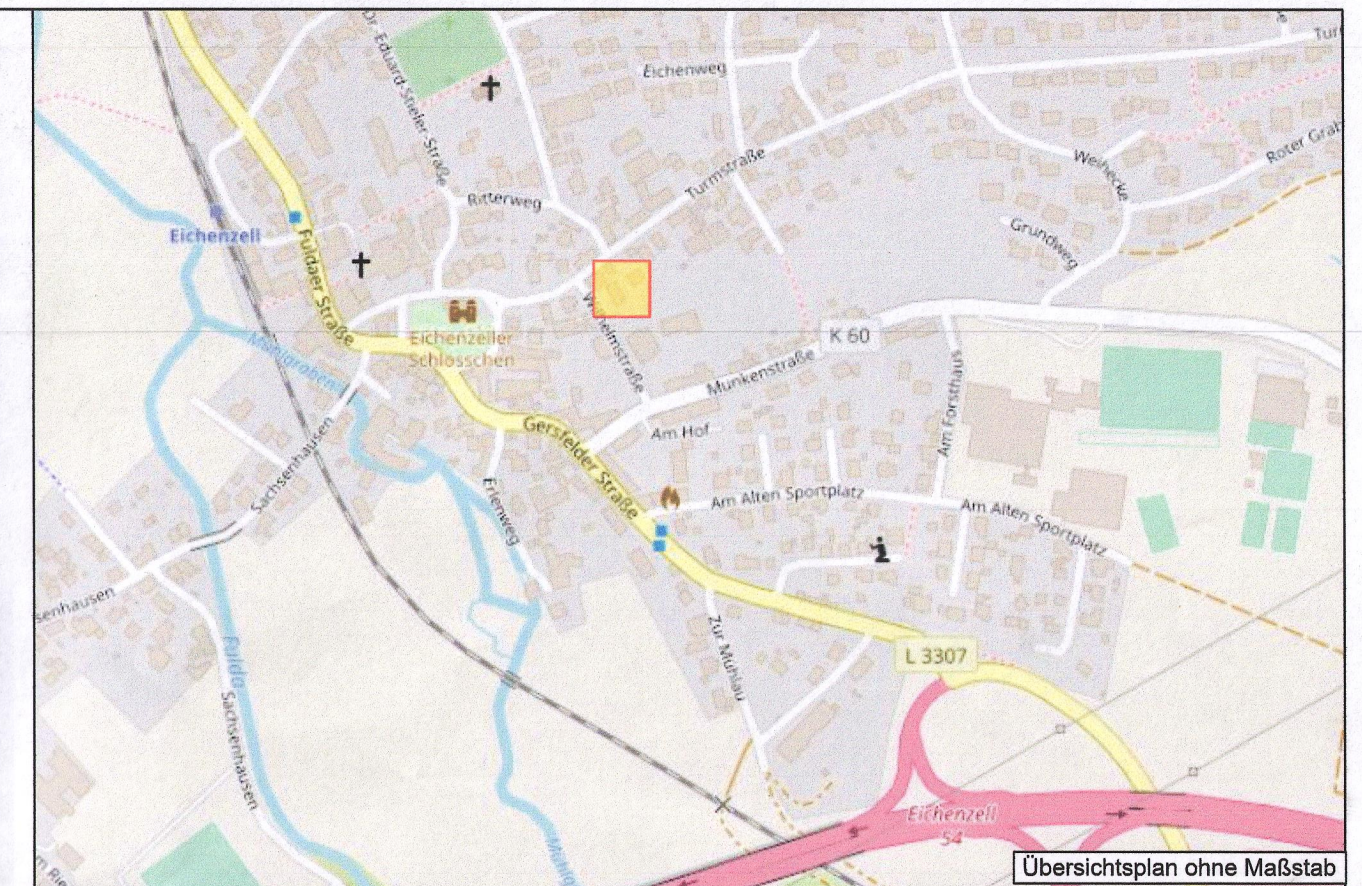


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211)

Hinweise

- Der Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans ist Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage Eichenzell. Das Gestaltungskonzept muss sich der umliegenden Bebauung und den vorhandenen Denkmälern angleichen. Es werden Satteldächer mit roten Eindeckungen, gedeckte Fassadenfarben und Sockelelemente ähnlich des Sandsteinmaterials empfohlen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Archäologische Denkmalpflege), der unteren Denkmalbehörde oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.
- Das Bestehen von Altlasten im Geltungsbereich ist durch den Planungsträger vor Beginn der Bauarbeiten zu klären. Wenn bei Erdarbeiten Altlasten bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Umwelt Hessen unverzüglich anzuzeigen.
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.



Festsetzungen durch Planzeichen (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA GRZ - Grundflächenzahl: 0,4 als Höchstmaß
GFZ - Geschossflächenzahl: 1,0 als Höchstmaß
III Zahl der Zulässigen Vollgeschosse
A, B Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlage

Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB; §23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zufahrt private Verkehrsfläche; Fahrtrecht

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche / Zufahrten und Stellplätze

sonstige Planzeichen

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Geschossflächenzahl (GFZ)
5 - Dachform/ Dachneigung

WA III
0,4 (1,0)
SD FD

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers Flurstück 154/8

Flurstücksgrenzen

Bestandsgebäude

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO; §9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das im Bebauungsplan angegebene Maß der baulichen Nutzung gilt als Höchstmaß.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §18 BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhen werden gemessen von der festgesetzten fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Dachform/ Dachneigung

Die Dachformen des Allgemeinen Wohngebiets werden auf Satteldächer mit einer Dachneigung von 37° - 40°, flach geneigte Dächer und auf Flachdächer festgesetzt. Auf die Giebelansatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

5. Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der bebaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen (Verkehrsflächen) zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors zum Bauvorhaben "Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße" vom 24.06.2020 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Eichenzell hat am 16.05.2019 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße" beschlossen. Das Planverfahren wird nach §12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Dieser Beschluss ist am 17.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eichenzell, den 31.08.2020

Johannes Rothmund
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung TÖB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße" und die Begründung haben mit Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 12.08.2019 bis 14.10.2019... gem. §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 04.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. §4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.01.2020 bis 24.02.2020. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 15.01.2020. Aufforderung der TÖB zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 20.01.2020.

Nochmalige öffentliche Auslegung (verkürzt) in der Zeit vom 29.06.2020 bis 10.07.2020. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 20.06.2020. Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 03.07.2020.

Eichenzell, den 31.08.2020

Johannes Rothmund
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 27.08.2020 des Bebauungsplanes Nr. 30 "Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße", bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eichenzell, den 31.08.2020

Johannes Rothmund
Bürgermeister

Rechtswirksame Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 02.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 in Kraft.

Eichenzell, den 07.03.2022

Johannes Rothmund
Bürgermeister

GEMEINDE EICHENZELL

Kreis Fulda

vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße"

Gemarkung: Eichenzell

Veranlasser:

GEMEINDE EICHENZELL

Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

Tel.: 06659/ 979-0
Fax: 06659/ 979-69

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Eichenzell, den 31.08.2020

Johannes Rothmund
Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

BAUSTATIK - BAUPLANUNG
Dipl.-Ing. Christian Herget

Str. des Friedens 10 36419 Geisa
Tel.: 036967/ 766-0
Fax: 036967/ 766-20

URSCHRIFT

Maßstab: 1:500