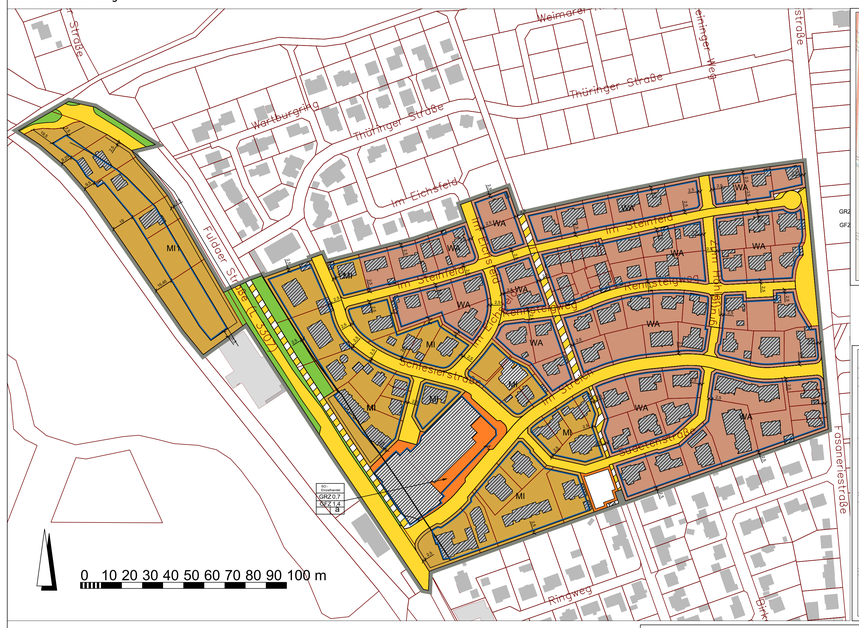
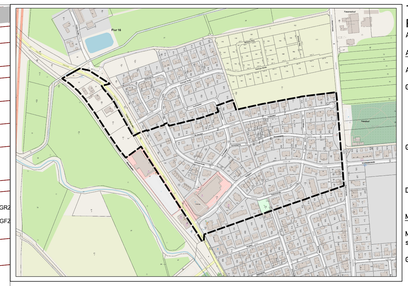
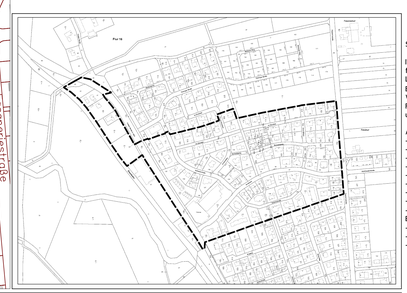
Satzung der Gemeinde Eichenzell über den Bebauungsplan NR. 40, OT Eichenzell "Bebauungsplanneuordnung Im Streich/Steinfeld"

Teil A: Planzeichnung







Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- SO – Sondergebiet mit Zweckbestimmung - Einzelhandel
- MI – Mischgebiet
- GRZ x,x – Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ x,x – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grünfläche
- Straßenbegrenzungslinie

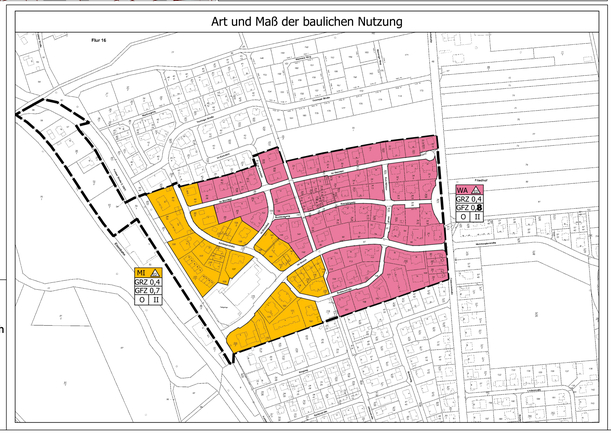
Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

Rechtsgrundlagen

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl I Nr. 348)
-Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3768), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176)
-Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl I 2025, Nr. 189)
-Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl S. 198), zuletzt geändert am 14.05.2025 Nr. 29

Art und Maß der baulichen Nutzung



Teil B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,- Schank,- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- -Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die sonstigen nach § 6 Abs. 1 BauN VO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung - Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Im Planteil wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für Lebensmittel- und Getränkemärkte. Außerdem sind weitere ergänzende Nutzungen in Form von Backshops und Bistros zulässig. Die Verkaufsfläche wird auf 1.200 m² begrenzt. Eine Überschreitung der maximalen Verkaufsflächenzahl ist bei Nachweis der Unschädlichkeit der Großflächigkeit und bei Zustimmung des Regierungspräsidiums Kassel bis zu einer maximalen Größe von 1.300 m² zulässig. Zulässig sind Sortimente der Nah- und Grundversorgung.

Allgemein zulässig sind:
-Verkaufsräume
-Bistros, Bäckereien und Metzgereien sowie sonstige Einrichtungen der täglichen Versorgung mit Nahrungsmitteln
-Lagerräume und Räume zur Lagerung von Leergut
-Sozialräume für Mitarbeiter. Diese müssen der Verkaufsfläche untergeordnet sein.
-Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
-Zufahrten und Anlieferungsrampen
-Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
-Die für den Betrieb notwendige Infrastruktur, Fluchtwege und Nebenanlagen
-Nicht überdachte Stellplätze. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeindevorstand, sofern eine Überdachung der Erzeugung und Nutzung solarer Energie dient.
-Grünflächen und Baumbeete
-E-Ladesäulen
-Werbeanlagen. Die Werbesatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils rechtskräftigen Form ist einzuhalten.

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

GRZ = Grundflächenzahl als Höchstmaß

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) einheitlich mit 0,4 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet (MI) einheitlich mit 0,4 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl im Sondergebiet wird mit 0,7 festgesetzt.

GFZ = Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Die Geschossflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) einheitlich mit 0,8 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet (MI) einheitlich auf 0,7 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl im Sondergebiet wird mit 1,4 festgesetzt.

VG = Vollgeschosse als Höchstmaß

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist zulässig, wenn diese keine Vollgeschosse sind und an mindestens 2 Seiten mindestens 1,5 zurückspringen, wovon eine Seite der Erschließungsseite zugewandt sein muss. Bei der Ausbildung von Pultdächern im Staffelgeschoss genügt die straßenzugewandte Seite mit einem Abstand von mindestens 3 m.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Es wird eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Flächen zu errichten.

Technische Nebenanlagen sowie Carports und Garagen sind bei Einhaltung sonstiger rechtlicher Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Für Gebäude gelten die folgenden Maximalwerte:

Bei Satteldach, Zeltdach und Walmdach beträgt die Traufhöhe 7,5 m und die Gesamthöhe 11,0 m.
Bei gegeneinander versetzten Pultdächern beträgt die Traufhöhe 7,50 m und die Gesamthöhe 11,0 m.
Bei Pultdächern beträgt die Traufhöhe 7,50 m und die Gesamthöhe 8,00 m.
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern beträgt die Gesamthöhe 7,5 m.
Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen im Flachdach darf die Gesamthöhe 8,50 m betragen.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Straßenhöhe entlang der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze.

Traufhöhe ist die Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern: Dachhaut bzw. Attika des obersten Vollgeschosses.

Gesamthöhe ist die Höhe des Dachfirstes bzw. des obersten Gebäudeabschlusses inkl. Dachaufbauten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung:

Dachform und Dachneigung:

Flachdach und flachgeneigtes Dach: 0° bis 5°
Sattel- und Krüppelwalmdächer: 25° bis 45 °
Walm- und Zeltdächer: 20° bis 30°
Pultdächer: 10° bis 20°

Dacheindeckung:

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° ausgenommen. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Die Verwendung von Dachfolien ist unzulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig und erwünscht.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt davon unberührt.

Beleuchtung: Außen-Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenstrahlung ist unzulässig.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Form ist einzuhalten, sofern es sich um einen Neubau handelt. Die Vorgaben des § 52 Abs. 1 HBO gelten entsprechend.

Bei Nebenanlagen und Garagen/Carports sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

Die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt gültigen Form ist einzuhalten.

Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzäune (z.B. Sichtschutzzäune). Alle Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Rahmen der Angleichung des Geländes bis zu einer Höhe von 1,50 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Dabei ist auf die Verträglichkeit mit den Nachbargrundstücken sowie auf die gestalterischen Notwendigkeiten des Baugebiets als Gesamtheit zu achten.

Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Flächenbefestigungen

Bei der Befestigung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich und genehmigungsfähig sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster; wassergebundene Decken) zu verwenden.

Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen

Nutzung von Niederschlagswasser

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Entsprechende Anlagen sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGQ-Arbeitsblattes W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der OsthessenNetz GbmBh und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit dem Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Nutzung der solaren Strahlenenergie/Energieeinsparung

Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden. Die Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und Gebäudeausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Südverglasung, kleine Fenster nach Norden) sowie Vermeidung gegensetziger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

Sternenpark

Bezüglich der Außenbeleuchtung sollen die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinien für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlung zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten. Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen.

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

Hinweise zum Bodenschutz für Bauausführende

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" sowie "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6–8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6–7 BodSchV i.V.m der Vollzugshilfe der LABO zu den §§ 6–8 BodSchV zu beachten.

Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt. Vgl. Handlungsempfehlungen zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und zum Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf Böden.

Archäologie und Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Abwasserverband Oberes Fuldatal

Bei der Bemessung der im Bebauungsplan betroffenen Flächen im Wohngebiet wurde ein Versiegelungsgrad von 40% und für das Mischgebiet (MI) 90% für die öffentlichen Abwassersammelleitungen der jeweiligen Grundstücksflächen zugrunde gelegt. Sofern dieser Versiegelungsgrad überschritten wird, sind die zusätzlichen anfallenden Niederschlagsabwässer durch zusätzliche Rückhaltemaßnahmen zu kompensieren. Das Niederschlagswasser ist entsprechend zurückzuhalten und gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten. Sofern die abflusswirksame Fläche des Gesamtgrundstücks 800 m² überschreitet, ist gemäß DIN 1986199 ein Überflutungsnachweis zu führen und vorzulegen. Für den Nachweis ist ein Versickerungsgutachen zu führen und vorzulegen.

Belange der deutschen Bahn

1. Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist die DB Service Immobilien GmbH, Frankfurt am Main, zu beteiligen.
2. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Immissionen (insbesondere Luft
und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, etc.). Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper
wird z.B. mit Gleisbaumaschienen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahr aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfoe oder Signalhörner genutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolgern geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
3. Bei Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappel) sowie
stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Erdwuchshöhe zu wählen.
4. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der
Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
5. Oberflächen und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeführt werden.
6. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabeln und Leitungen bestimmt werden. Diese müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherren bzw. seiner Rechtsnachfolger.
7. Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltung von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des
Bahnübergangs (Andreaskreuz etc.) erhalten bleiben.

Teil B: Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ..., OT Eichenzell " ....." beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eichenzell, den .....

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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 .....

Frühzeitige Beteiligung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den .....

Öffentliche Beteiligung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den .....

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18, OT Büchenberg "Östlich der Kirche" als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den .....

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Eichenzell bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den .....