

### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**
- MI 1 und MI 2 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 0,4 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
  - 0,6 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse - Z (§ 20 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | Bauweise               |
|                           | Geschossflächenzahl    |
|                           | Dachform / Dachneigung |
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlicher Dachform
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Plangebietsgrenze
- Erläuterungen**
- Maßlinie (in Meter)
  - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 von 1985 - Dorfgebiet
  - Vorhandener gemeindlicher Friedhof mit Erweiterungsfläche
  - W Wohngebäude

### Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
**MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**  
 Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
      - Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
      - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
      - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
      - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
 sind unzulässig.  
 Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
      - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)
 sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**  
 - Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
 - Für die Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
 - Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.  
 - Innerhalb des nicht überbaubaren 8 Meter breiten Streifens entlang des Friedhofes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig.  
 - Für die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke erforderliche Anlagen sind zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i. V. m. § 91 HBO**  
**Dachgestaltung:**
  - Im MI 1 sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) bis maximal 45° Neigung zulässig.
  - Im MI 2 sind Satteldächer (SD) bis maximal 45° Neigung zulässig.
  - Dacheindeckungen sind als Ziegeleindeckungen in den Farbtönen rot / rotbraun und anthrazit zulässig.

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.  
 Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

**Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**  
 Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Beschluss über den Planentwurf:**  
 Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung beschlossen.

**Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**  
 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wurde vom 15.06.2020 bis zum 20.07.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

**Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom 15.06.2020 bis zum 20.07.2020 förmlich an der Planung beteiligt worden.

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):**  
 Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Anschließend wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Eiterfeld, den .....

Der Gemeindevorstand: .....

**Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**  
 Die Änderung des Bebauungsplanes ist am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eiterfeld, den .....

Der Gemeindevorstand: .....

## Marktgemeinde Eiterfeld Ortsteil Ufhausen Bebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung -

Verfahrensstand	Plandatum
Entwurf	10.03.2020
Öffentl. Auslegung	10.03.2020
Förmli. TÖB-Beteiligung	10.03.2020
Satzungsbeschluss	10.03.2020





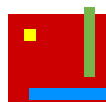
# Marktgemeinde Eiterfeld

Ortsteil Ufhausen  
**Bebauungsplan Nr. 2**  
**- 1. Änderung -**

---

## Begründung

Verfahrensstand	Entwurf	Öffentl. Auslegung / Förm. TÖB-Beteiligung	Satzungsbeschluss
Datum	10.03.2020	10.03.2020	10.03.2020



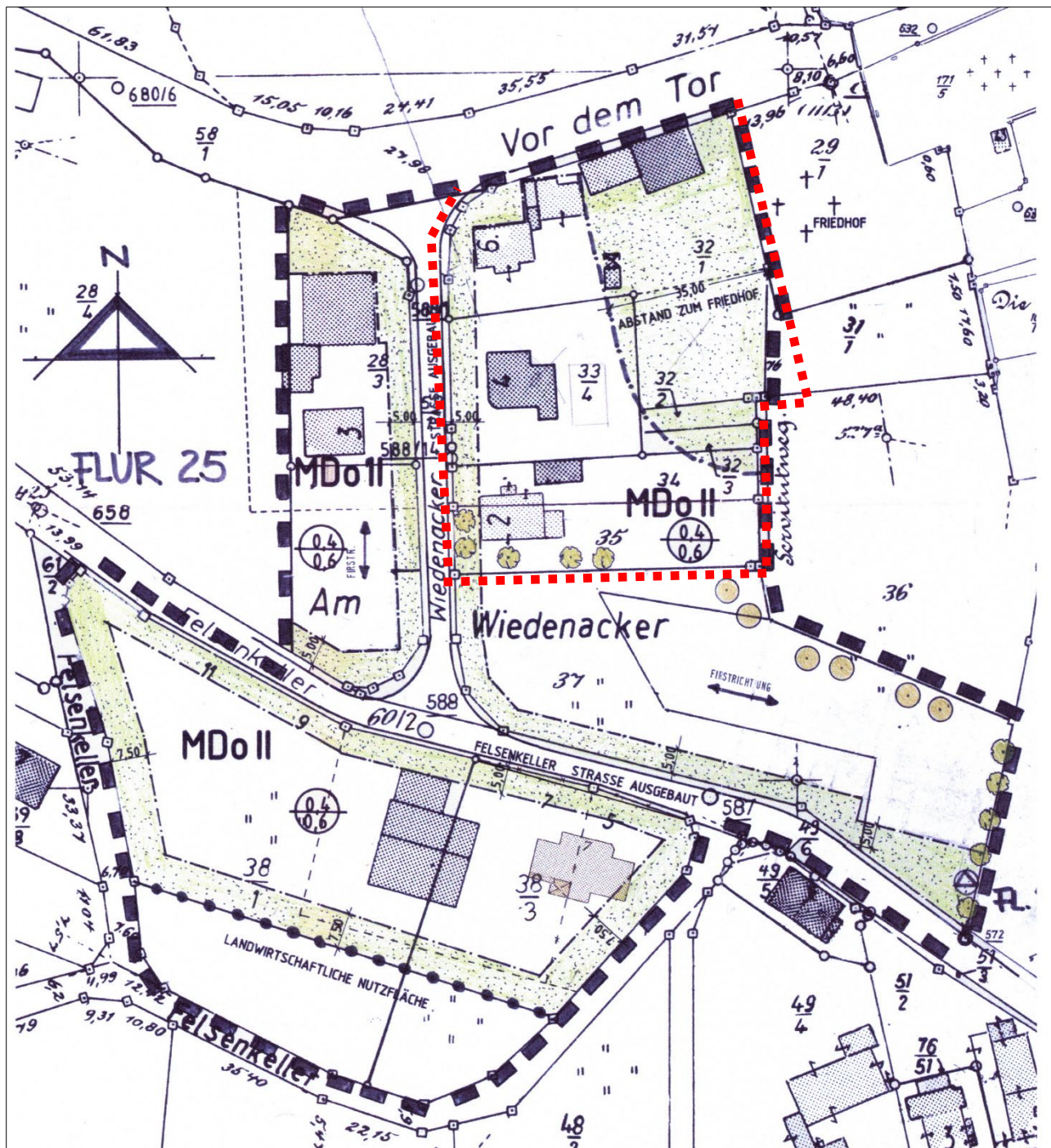
## Inhaltsübersicht

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele der Bebauungsplan-Änderung	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
3. Planungsvorgaben	7
4. Städtebauliche Planung	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Bauweise / Dachformen	10

# 1. Planungsanlass und Planungsziele der Bebauungsplan-Änderung

## Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 2 im Ortsteil Ufhausen (siehe Abbildung 1) ist seit 1985 rechtskräftig.



**Abbildung 1**

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 von 1985 (ohne Maßstab)

■■■■■■■■ Abgrenzung des Änderungsbereiches

Als Art der baulichen Nutzung wurde seinerzeit ein Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit II festgesetzt.

Bezüglich der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wurde gegenüber dem unmittelbar östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Friedhof eine nicht überbaubare Fläche von 35 Metern im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt, die auf damals geltende Vorschriften zurückging. Als Folge hiervon liegt auch eine damals schon vorhandene Bebauung an der gemeindlichen Erschließungsstraße „Vor dem Tor“ (damaliges Flurstück 32/1) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

### **Aktuelles Bauvorhaben**

Der Eigentümer des heutigen Flurstückes 32/4 Flurstückes möchte nunmehr die außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze liegende vorhandene Bebauung an der gemeindlichen Erschließungsstraße „Vor dem Tor“ teilweise abreißen und neue Wohnungen errichten (siehe Abbildung 2). Die Bebauung besteht aus einer im Jahre 1978 bauaufsichtlich genehmigten LKW-Garage (Fahrzeughalle), die erhalten werden und um ein Geschoss für den Bau einer Wohnung aufgestockt werden soll sowie einem ehemaligen Stallgebäude aus den 1950-er Jahren, das abgerissen und ebenfalls mit einem Wohngebäude neu bebaut werden soll.

Dieses Bauvorhaben ist aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig; die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes solle daher entsprechend geändert werden.



Weiterhin soll, das ebenfalls aus den 1950-er Jahren stammende und lediglich sporadisch genutzte Wirtschaftsgebäude zwischen dem ehemaligen Stallgebäude und dem Wohnhaus Nr. 6 am „Wiedenacker“ optional abgerissen und perspektivisch durch eine Neubebauung ersetzt werden (siehe Abbildung 3). Hierdurch kann das Orts- und Straßenbild in diesem Bereich deutlich aufgewertet werden.



**Abbildung 3**

Foto des optional abzureißenden und durch einen Neubau zu ersetzenden ehemaligen Wirtschaftsgebäudes an der Straße „Vor dem Tor“ (März 2020)

### **Änderung der Baugebietsart**

Die vorhandene bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und insbesondere im geplanten Änderungsbereich mit überwiegend selbstständigen (nicht zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gehörenden) Wohngebäuden entspricht nicht mehr der Zweckbestimmung eines Dorfgebietes – weder dem § 5 BauNVO 1977 noch dem § 5 BauNVO 2013. Die Art der baulichen Nutzung wird daher in der Änderung des Bebauungsplanes als Mischgebiet nach § 6 BauNVO 2013 festgesetzt.

### **Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Rechtliche Grundlagen, wie das Friedhofs- und Bestattungsgesetz, nach denen generell ein gewisser Abstand von Bebauung zu einem bestehenden Friedhof einzuhalten ist, bestehen nicht mehr. Die Änderung des Bebauungsplanes reduziert daher die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 35 Metern, um auch die westlich an den Friedhof angrenzenden Grundstücksflächen einer möglichen Bebauung zuzuführen (vgl. Abbildung 4).

Durch die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Option, mit einer Bebauung an den Friedhof heranzurücken, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung der Nutzungen der an den Friedhof angrenzenden Grundstücke durch die Gräberfelder nicht verbunden. Das Gelände der zusätzlich überbaubaren Flächen und der Friedhof selbst haben ein West-Ost-Gefälle, sodass schädliche Bodenveränderungen auf den neuen überbaubaren Flächen nicht zu erwarten sind. Auf hydrogeologische und bodenschutzfachliche Untersuchungen wird daher im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung verzichtet und lediglich für den Fall einer künftigen Erweiterung des Friedhofes für erforderlich gehalten.



Die wesentlichen Ziele der Änderung des Bebauungsplanes sind daher:

- die Reduzierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Friedhof und gleichzeitige Einbeziehung der vorhandenen und umzunutzenden Bebauung in die überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen Bereich.
- Änderung der Baugebietsart von Dorfgebiet (MD) in Mischgebiet (MI).

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ufhausen im Eckbereich der gemeindlichen Erschließungsstraßen „Vor dem Tor“ und „Wiedenacker“.

An der östlichen Plangebietsgrenze schließt sich direkt der Friedhof sowie als Grünland genutzte Flächen an.

Das Gelände hat von Westen nach Osten ein Gefälle von i. M. 9 %



**Abbildung 5**  
Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches in der Ortslage von Ufhausen

Quelle: Google Earth – ohne Maßstab

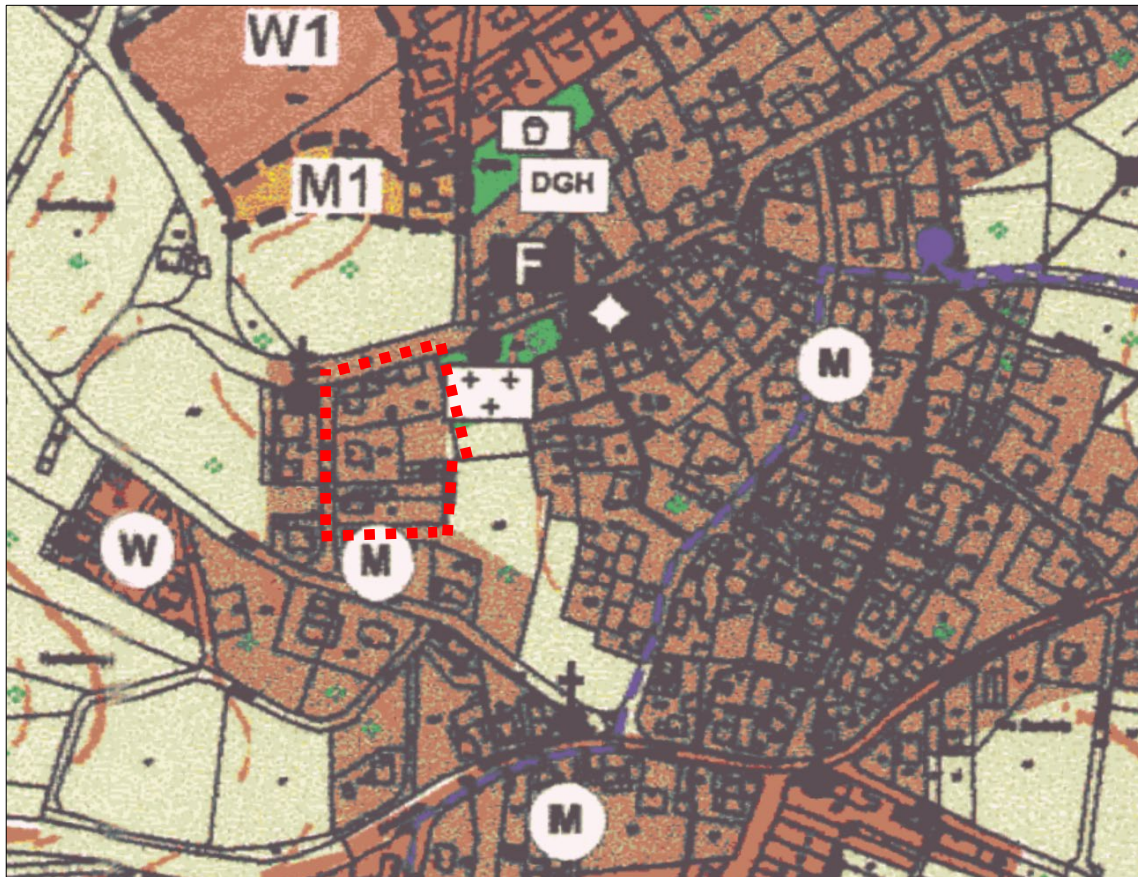
Die Abgrenzung des Änderungsbereiches umfasst zunächst die von der 35-Meter-Abstandsregelung zum Friedhof betroffenen heutigen Flurstücke (32/4, 32/2, 32/3 und 34); diese Flurstücke sowie das Flurstück 33/4 befinden sich im Eigentum *eines* Eigentümers. Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der zusammenhängenden Nutzung und Gestaltung der Grundstücke die Flurstücke 34 und 35 mit in den Geltungsbereich einbezogen; beide Flurstücke befinden sich ebenfalls in der Hand *eines* Eigentümers.

Der Änderungsbereich umfasst damit die heutigen Flurstücke 32/2, 32/3, 32/4, 33/4, 34 und 35 der Flur 25 mit einer Gesamtfläche von 5.798 m<sup>2</sup>. Plangrundlage des Bebauungsplanes ist die Flurkarte des Amtes für Bodenmanagement Fulda vom Februar 2020.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Erstellung eines Umweltberichtes.

### 3. Planungsvorgaben

#### Flächennutzungsplan (FNP)



**Abbildung 6**  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Mischbaufläche dargestellt. Mit der Änderung der Baugebietsart von bisher Dorfgebiet in Mischgebiet bleibt der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

## **4. Städtebauliche Planung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt und bezüglich einzelner allgemein zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen modifiziert:

- *Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)*

Einzelhandelsbetriebe sollen hier wegen der Lage des Plangebietes, der unzureichenden verkehrlichen Erschließung und um die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen im Kernort Eiterfeld nicht zu gefährden, hier generell keinen Standort finden und sind unzulässig.

- *Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)*

Gartenbaubetriebe sind aufgrund der Lage des Plangebietes und der mit ihnen üblicherweise verbundenen Baukörpern (Gewächshäuser) unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes insbesondere aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zulässig.

Nicht hierunter fallen dagegen ein Laden oder eine Verkaufsstelle für Floristik im weiteren Sinne für Blumen, Kränze, Grabausstattungen etc. mit beschränkter Verkaufsfläche. Derartige Ladengeschäfte oder Verkaufsstellen auch im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben sind nicht als „Einzelhandelbetriebe“ im obigen Sinne zu verstehen.

- *Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO)*

sind aufgrund der Lage des Plangebietes und der für diese Nutzung unzureichenden verkehrlichen Anbindung, der erheblichen Verursachung von Ziel- und Quellverkehr sowie des mit dieser Nutzung heute obligatorisch verbundenen Angebotes an Waren des täglichen Bedarfs, die die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen könnte, unzulässig.

- *Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)*

Vergnügungsstätten jeglicher Art, insbesondere Spielhallen und Wettbüros aber auch Nachtlokale, Nachtbars, Tanzlokale, Diskotheken, Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Striptease-Lokale, Peep-Shows, Sex-Kinos usw.), sind aufgrund ihres erheblichen Störpotenzials vor allem in den Abend- und Nachtstunden und am Wochenende aber auch im Hinblick auf deren Sozialverträglichkeit / Sozialakzeptanz insbesondere unter Berücksichtigung des benachbarten Friedhofes sowie der oftmals zu befürchtenden sog. „Trading-Down-Effekten“ nicht zulässig und entsprechen allgemein nicht dem dörflichen Charakter des Ortsteils. Sowohl die allgemein zulässigen als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden generell von der Zulässigkeit im Plangebiet ausgeschlossen – unabhängig davon, ob

diese *in* oder *außerhalb* eines überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teil des Mischgebietes liegen.

Dagegen zählen Sex-Shops planungsrechtlich nicht zu den Vergnügungsstätten. Sex-Shops zählen zu den Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich lediglich durch das besondere Warensortiment unterscheiden und sind damit ebenfalls ausgeschlossen.

Über die genannten Nutzungen nach § 6 BauNVO hinaus werden die Vorschriften über die Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 12 BauNVO), Gebäuden von freien Berufen (§ 13 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit hierzu keine besonderen Festsetzungen getroffen worden sind.

#### *Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)*

Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Der Bebauungsplan regelt lediglich die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken, während die Frage wie z. B. der Stellplatzpflicht durch die Landesbauordnung und die gemeindliche Stellplatzsatzung bestimmt wird. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO mitzurechnen.

#### *Freie Berufe (§ 13 BauNVO)*

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausführen, sind im Mischgebiet (auch) Gebäude zulässig.

#### *Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)*

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Grundstücken dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Baugebiet zulässig. Ausgenommen hiervon ist die nicht überbaubare Baugebietsfläche mit einer Tiefe von 8 Metern an der Grenze zum Friedhof. Hier sollen aus Rücksichtnahme gegenüber der Friedhofsnutzung keine oberirdischen baulichen Nebenanlagen oder nach Landesrecht zulässige Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garagen, Carports, Gartenhäuser, Lagerschuppen, Lagerplätze etc. zulässig sein.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt; alle Parameter sind als Höchstgrenze definiert.

Alle drei Festsetzungen

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und
- Die Zahl der Vollgeschosse (Z = II)

werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an der nördlichen Plangebietsgrenze an der Straße „Vor dem Tor“ und an der östlichen Plangebietsgrenze zum Friedhof neu geregelt.

- An der nördlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze direkt an die Grenze der Straßenparzelle verlegt, und die vorhandene Bebauung bzw. die neu geplante Bebauung in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen in diesem Bereich erstrecken bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Straßenparzelle „Vor dem Tor“.
- An der östlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze an die östliche Gebäudeflucht der LKW-Garage angelehnt und im weiteren südlichen Verlauf in einem Abstand von 8 Metern gegenüber dem Friedhof festgesetzt, um einen gewissen Mindestabstand der (Haupt-)Bebauung vom Friedhof zu gewährleisten. Innerhalb des 8 Meter breiten Streifens ist die Errichtung von oberirdischen Gebäuden grundsätzlich ausgeschlossen.

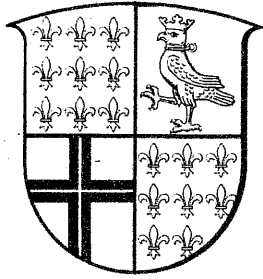
## 4.4 Bauweise / Dachformen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird hinsichtlich der unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise und der Dachformen in zwei Teilgebiete (MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>) geteilt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in beiden Mischgebieten identisch.

Im MI<sub>1</sub> wird aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung sowie unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger Grundstücksteilungen keine Bauweise mehr festgesetzt. Im MI 2 verbleibt es bei der Festsetzung der offenen Bauweise.

Im MI<sub>1</sub> werden die zulässigen Dachformen um die des Walmdaches ergänzt, um der Objektplanung für den Neubau des Wohngebäudes an der Straße „Vor dem Tor“ Rechnung zu tragen.

Im MI<sub>2</sub> verbleibt es bei der bisherigen Festsetzung, dass ausschließlich Satteldächer zulässig sind.



# AMTSBLATT

## der Marktgemeinde

# EITERFELD

Jahrgang 50

Freitag, den 18. September 2020

Nummer 38

### Amtliche Bekanntmachungen

## Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld Bebauungsplan Nr. 27 „Schulzentrum Eiterfeld“ OT Eiterfeld

### Hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.09.2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schulzentrum Eiterfeld“ beschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Für das Gebäude der Lichtbergschule aus den 1970-er Jahren plant der Landkreis als Schulträger den vollständigen Abriss und einen adäquaten Neubau. Die Schule wird zunächst in einer Modulschule untergebracht und der Neubau in 2 Bauabschnitten realisiert. Der geplante Neubau soll in drei Nutzungsbereiche unterteilt werden. (Schulnutzungsbereich, Versammlungsstätte/Aula, Schulverwaltungsbereich).

Für den gesamten Bereich des Schulgeländes der Lichtbergschule als kooperative Gesamtschule mit Haupt- und Realschule, Gymnasium, Förderstufe und den Sportanlagen sowie der Grundschule besteht bislang kein Bebauungsplan; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils).

Im Rahmen des Neubaus der Lichtbergschule wurde seitens des Fachdienstes Bauen und Wohnen empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Fachdienst Gebäudemanagement hat daher den entsprechenden Antrag an die Marktgemeinde Eiterfeld gestellt und die Kostenübernahme zugesichert.

In diesem Zusammenhang wird es im Hinblick für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals als erforderlich angesehen, das gesamte Schulgelände (Flurstück 107/19, Größe 36.700 m<sup>2</sup>) einschließlich der Sportanlagen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzu beziehen, um für die vorhandenen und geplanten Nutzungen erstmals eine planungsrechtlich verbindliche Grundlage zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche bereits als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird diese Art der baulichen und sonstigen Nutzung übernehmen und konkretisieren. Damit wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt; eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach bisheriger Abstimmung mit dem Landkreis Fulda im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, da sich die geplanten baulichen Veränderungen im Wesentlichen auf einen Ersatzbau der vorhandenen Gebäude der Lichtbergschule in gleicher Größenordnung am gleichen Standort beschränken. Die sonstigen vorhandenen und genehmigten Flächennutzungen wie Schulhöfe, Sportanlagen / Sporthalle, Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Grünflächen etc. bleiben im Wesentlichen unverändert. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist im vereinfachten Verfahren dagegen anzuwenden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schulzentrum Eiterfeld“ wird durch die Straßen „Reckröder Straße“ (K 153) / „Friedrich-Fröbel-Straße“ / „Am Körle“ / und der „Schulstraße“ begrenzt. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,7 ha und umfasst das Flurstück 107/19 der Flur 4 in der Gemarkung Eiterfeld. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind auch aus der untenstehenden Abbildung ersichtlich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schulzentrum Eiterfeld“ mit Begründung liegt in der Zeit vom

**28.09.2020 bis einschließlich 06.11.2020**

im Bauamt der Gemeindeverwaltung Eiterfeld, Rathaus, Fürstenecker Straße 2, Zimmer 306 während der allgemeinen Dienststunden jeweils

Montag	von	08:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
Dienstag	von	08:00 - 12:00 Uhr

Mittwoch	von	08:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag	von	08:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 18:00 Uhr
Freitag	von	08:00 - 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht mit folgenden Einschränkungen / Besonderheiten aufgrund der Corona-Pandemie und für die Dauer der hierdurch veranlassten Einschränkungen der Zugänglichkeit des Rathauses öffentlich aus:

Die Einsichtnahme in die Planunterlagen im Rathaus sowie Auskünfte durch die Verwaltung zu den Zielen und Zwecken und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung

telefonisch unter Tel.: 06672 - 9299 - 0 oder per E-Mail an marktgemeinde@eiterfeld.de

möglich;

die Planunterlagen können über die Homepage der Marktgemeinde Eiterfeld unter:

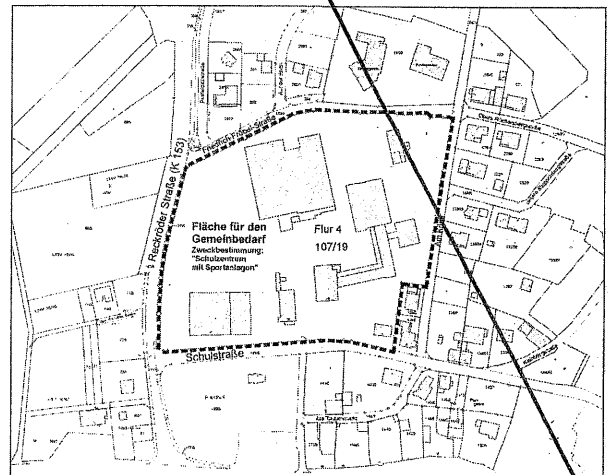
www.eiterfeld.de -> Amtliches aus Eiterfeld -> aktuelle Bauleitplanung eingesehen werden.

Zur Kompensation dieser Einschränkungen für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Zeitraum der öffentlichen Auslegung angemessen verlängert.

Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes können von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gegenüber dem Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld, Fürstenecker Straße 2, 36132 Eiterfeld abgegeben werden.

Stellungnahmen können auch per E-Mail an marktgemeinde@eiterfeld.de oder

per Telefax an die 06672 - 9299 - 11 abgegeben werden.



Eiterfeld, 18.09.2020

Der Gemeindevorstand  
der Marktgemeinde Eiterfeld  
In Vertretung  
gez. Schmelz  
Erster Beigeordneter

## Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Ortsteil Ufhausen

### gemäß § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.09.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Ortsteil Ufhausen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2020 als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung tritt am Tag nach dieser ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

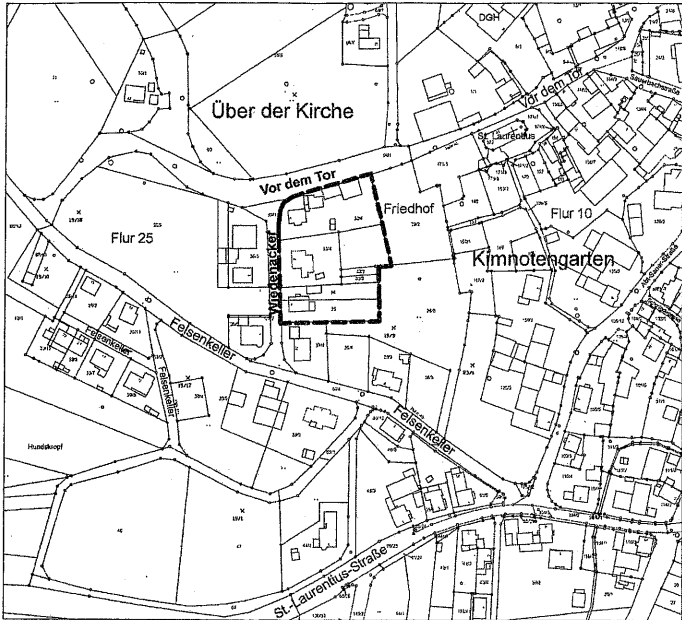
Die Bebauungsplanänderung liegt einschließlich Begründung zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden jeweils

Montag	von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 15:30 Uhr
Dienstag	von 08:00 bis 12:00 Uhr
Mittwoch	von 08:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstag	von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 18:00 Uhr
Freitag	von 08:00 bis 12:00 Uhr

im Rathaus der Marktgemeinde Eiterfeld, Fürstenecker Straße 2, Zimmer 306 bereit.

Über ihren Inhalt wird während der Dienststunden auf Verlangen Auskunft erteilt.

Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind aus der folgenden Abbildung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 32/2, 32/3, 32/4, 33/4, 34 und 35 der Flur 25.



Auf die Fristen zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln in der Abwägung gemäß § 215 Absatz 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung wird wie folgt im Besonderen hingewiesen:

Unbeachtlich werden nach § 215 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Marktgemeinde Eiterfeld unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eiterfeld, 18.09.2020

Der Gemeindevorstand  
der Marktgemeinde Eiterfeld  
in Vertretung  
gez. Schmelz  
(Dienstsiegel)

Erster Beigeordneter

## Sitzung des Ortsbeirates Leibolz

### Einladung

Hiermit lade ich zu einer Sitzung des Ortsbeirates Leibolz am **Freitag, 25.09.2020 um 19.30 Uhr in den Gasthof Schön, Leibolz** ein.  
Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Abschluss Sanierung Weiher  
- Sachstandsbericht  
- Planung Übergabe / Einweihung
3. Kommunalwahl 2021 - Mitarbeit im Ortsbeirat
4. Aktuelles / Verschiedenes

gez.  
Gerrud Mertens  
Ortsvorsteherin

## Aus dem Rathaus wird berichtet

### Sprechstunden in der Gemeindeverwaltung

In der Gemeindeverwaltung der Marktgemeinde Eiterfeld werden ab Dienstag, 17. März 2020, ergänzende Maßnahmen umgesetzt, um die weitere Ausbreitung des Corona-Virus möglichst zu verlangsamen.

#### Erreichbarkeit der Gemeindeverwaltung Eiterfeld:

Nur in wirklich dringenden Fällen sollen Bürger persönlich die gemeindlichen Einrichtungen aufsuchen.

Die Gemeindeverwaltung der Marktgemeinde Eiterfeld wird voll arbeitsfähig bleiben. Allerdings bleiben die Haupteingangstüren ab Dienstag, 17.03.2020 bis auf Weiteres geschlossen. Dort wird mit einem Aushang darauf hingewiesen, dass die Mitarbeiter über E-Mail, Telefon und Fax kontaktiert werden können.

Wir bitten bei allen Anliegen an das Bürgerbüro dringend um eine vorherige telefonische Kontaktaufnahme beziehungsweise zwingend notwendige Terminvereinbarung, um Ihre persönliche Betreuung möglichst reibungslos gestalten zu können.

Die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung stehen Ihnen telefonisch oder per Email gerne unter den bekannten Erreichbarkeiten zur Verfügung. Sie sind u.a. unter folgenden Telefonnummern erreichbar:

Zentrale:	06672 9299-0
Einwohnermeldeamt:	06672 9299-13 oder 06672 9299-14
Ordnungsamt:	06672 9299-15 oder 06672 9299-26
Kasse:	06672 9299-16 oder 06672 9299-17
Standesamt:	06672 9299-25
Bauamt:	06672 9299-41 oder 06672 9299-24
Friedhofsverwaltung/ Steueramt:	06672 9299-35 oder 06672 9299-19

Die allgemeine E-Mail-Adresse lautet: [marktgemeinde@eiterfeld.de](mailto:marktgemeinde@eiterfeld.de)

Für dringende Ausweis- und Reisepassanträge, die tatsächlich ein persönliches Erscheinen erfordern, können Terminvereinbarungen gemacht werden; die Bürger werden am Gebäude dann von Mitarbeitern in Empfang genommen und betreut. Hier sollten die allgemein bekannten Sicherheitshinweise beachtet werden.

Allerdings zeigt sich bei den telefonischen Erstkontakten oftmals, dass das Anliegen auch ohne eigenes Erscheinen erfüllt werden kann. Einige Angelegenheiten kann man sicherheitlich direkt telefonisch klären.

Vielen Dank für Ihr Verständnis für diese dringend erforderlichen Maßnahmen.

Freundliche Grüße

Hermann-Josef Scheich  
Bürgermeister

### Sprechzeiten des Schiedsamtes

Schiedsman  
Martin Trabert  
Obere Stoppelsbergstraße 8  
36132 Eiterfeld  
Tel. 06672- 7864  
Handy: 0152- 09864635  
Mail: [schiedsamt@eiterfeld.de](mailto:schiedsamt@eiterfeld.de)  
Stellv. Schiedsman  
Matthias Schumacher  
Das Neue Land 6  
36132 Eiterfeld  
Tel. 06672- 2118838  
Infos: [www.bds.fulda.de](http://www.bds.fulda.de)  
Bitte vereinbaren Sie zweckmäßigerweise einen Termin.

### Sprechzeiten des Ortsgerichtes

Sprechtermin: Freitag von 17:00 - 18:00 Uhr  
Terminvereinbarungen mit dem Ortsgerichtsvorsteher Herrn Bernd Wiegand, Leimbach sind unter Tel. Nr. 06672/9180091 möglich.

### Öffnungszeiten der Gemeindebüchereien

Die Gemeindebücherei Arzell wurde im Mai 2019 aufgelöst  
Gemeindebücherei Ufhausen  
dienstags von 17.00 bis 18.00 Uhr

### Kath. öffentl. Bücherei Eiterfeld

Öffnungszeiten  
dienstags 18.00 Uhr bis 19.00 Uhr  
sonntags 10.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
Büchereileiterin: Gisela Dehler

# Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

## **Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**

Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

## **Beschluss über den Planentwurf:**

Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung beschlossen.

## **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wurde vom 15.06.2020 bis zum 20.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

## **Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom 15.06.2020 bis 20.07.2020 förmlich an der Planung beteiligt worden.

## **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB):**

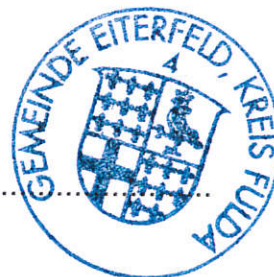
Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Anschließend wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

07. Sep. 2020

Eiterfeld, den .....

Der Gemeindevorstand: .....

  
Scheich  
Bürgermeister



## **Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

18. Sep. 2020

Eiterfeld, den .....

Der Gemeindevorstand: .....

  
Scheich  
Bürgermeister

