

Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 30. August 2019.

Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Geschoßflächenzahl /Überschreitung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baul. Anlage

WSG Zone III
TB Meltzer Grund
TB Höllengrund (im Festsetzungsverfahren)

WSG Zone III
TB Meltzer Grund
TB Höllengrund (im Festsetzungsverfahren)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung - Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28. Mai 2018, GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248
PlanV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
HWG - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).
FStrG - Bundesfernstraßengesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122).

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGS RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Festsetzung von Emissionskontingenten:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 nachts (22:00 h bis 06:00 h) nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente nachts
GE (Nord)	53 dB(A)
GE (Süd)	56 dB(A)

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung der Immissionspunkte IP 4 und IP 5 (Einwirkungsbereich Aussiederhöfe "Lingerhof") sowie der Wohnbaufläche WA / bestehende Wohnbebauung der Ortsanlage Eichenzell erforderlich.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die gesamte DIN 45691 ist zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 16 "Welkers" bei der Gemeinde Eichenzell einsehbar.

Zulässigkeit bzw. Ausschluss von Nutzungen:

Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Tankstellen

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind innerhalb des Industriegebietes unzulässig.

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

- 2.1 **1,2** Geschößflächenzahl - GFZ
- 2.2 **0,8+0,1** Grundflächenzahl GRZ. Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen (i.S. von § 14 BauNVO) sowie durch Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten um 0,1 GRZ überschritten werden.
- 2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4 **Höhe** baulicher Anlagen
HB Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie nachfolgend festgesetzt:
 1. Im GI (Nord) wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 317 m ü. NHN festgesetzt.
 2. Im GI (Süd) wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 327 m ü. NHN festgesetzt.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen und Ausnahmeregelungen:

Die maximale Höhe wird jeweils am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen, untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Kamin) bleiben unberücksichtigt.

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



4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Verkehrsflächen
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Wirtschaftsweg

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)



5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Abwasserentsorgung
 Zweckbestimmung:
 Regenrückhaltebecken

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Stromföhrleitungstrasse
- Wasserleitung

7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- a. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- b. **Reduzierung der Versiegelung**
 Soweit möglich und genehmigungsfähig sind zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Natur- und Wasserhaushalt, für Flächenbefestigungen von Zuwegungen (z.B. Feuerwehrzufahrt) und Plätzen wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
- c. **Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzung**
 - Im weiteren Verfahren noch näher zu bestimmen -

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- a. Erhaltung von Bäumen
- b. **Anpflanzungsfestsetzungen**
 - Außenwandflächen, die auf einer Länge von 10 m und ab einer Höhe von 4 m keine Öffnungen aufweisen, sind auf 20 % der Fassadenfläche mit rankenden oder kletternden Pflanzen gemäß der Pflanzenliste (vgl. Punkt D. Nr. 4) zu begrünen.
 - Zaune, Blind-, Staub- und Lärmschutzwände sind zumindest an der Außenseite der Anlage mit rankenden, kletternden oder kletternden Pflanzen gemäß der Pflanzenliste (vgl. Punkt D. Nr. 4) zu begrünen. Je 5,0 ldm Zaun- oder Wandlänge ist mind. eine Pflanze anzupflanzen.
- c. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche am Ostrand - Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung

Maßnahmen:
 Zur äußeren Eingrünung sind in dem festgesetzten Streifen am Ostrand des Plangebietes heimische Laubsträucher sowie Laubbäume lt. Ordnung mind. 3-reihig in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig zu gestalten mit kleineren Gehölzen zum Ostrand und größeren Gehölzen (Sträucher und Bäume) zum Westrand hin.
 Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m² ein Laubbäum lt. Ordnung und je 5 m² ein Strauch, Pflanzqualität der Sträucher 2 x v., 60 bis 100 cm, Laubbäume mind. Hochstämme 2 x v., 10 - 12 cm STU (Arten s. Gehölzliste).
 Als Saum ist am Ostrand des Gehölzstreifens eine ca. 2-3 m breite Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - 9.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 9.3 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 Zweckbestimmung: Fläche für die Anlage einer Lärm-, Staub- und Blendschutzwand
 Bemessung (in Meter)
 z. B. 5
 z. B. 3
 - 9.4 Höhenlinien des Ursprungsgeländes mit Höhenangabe in Meter über NHN
 - 9.5 Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
- 10. Zeichen der Kartenunterlage**
- z. B. Flurnummer
 - z. B. Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
 - Flurgrenze

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

Grasdächer und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Solarthermie und Photovoltaik) sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind aus Putz, Beton, Stein, Metall und Holzschalung zulässig. Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig. Glasausbauten und größere Glasflächen sind zulässig.

3. Werbeanlagen

Grundsätzlich ist jegliche Art der Werbung, welche sich negativ auf die BAB A 7 / A 66 auswirken kann, unzulässig.

Werbeschriftzüge sind an den Wandflächen und auf den Dächern (unter Einhaltung der Firsthöhe) an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen auf Dächern darf max. 2,50 m betragen. Leuchtende und beleuchtete sowie laufende, blinkende und wechselnde Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund des hängigen Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen von +/- 4,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Für das GI (Süd) ist eine Terrassenhöhe von ca. 318 m ü. NHN und für das GI (Nord) von ca. 311 m ü. NHN vorgesehen.

5. Böschungen

Böschungen zur Herstellung des Baufeldes dürfen maximal mit einer Neigung von 1:1,5 ausgeführt werden.

Böschungen sind mit ingenieurbioologischen Maßnahmen (z. B. Naturstein Trockenmauerwerk, Böschungssteine, Galione/Steinkörbe) auszuführen.

6. Einfriedungen, Lärm-, Blind- und Sichtschutzwände

Einfriedungen sowie Lärm-, Blind- und Sichtschutzwände dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden, sie sind u.a. durch unterschiedliche Materialien (z.B. Beton, Glas, Holz) zu gliedern.

In Zaun und Wände sind in Abständen von maximal 15 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere in einer Dimension von mind. 20 x 20 cm vorzusehen und dauerhaft freizuhalten.

D. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND ANLAGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.

2. Nutzung des Niederschlagswassers

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Bei der Verwendung des Niederschlagswassers sind die hygienischen und sicherheitstechnischen Belange zu beachten.

3. Sternepark

Die Regularien zum Sternepark im Biosphärenreservat Rhön sind einzuhalten.

4. Gehölzlisten/Kletterpflanzen

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Esche (*Fraxinus excelsior* 'Nana'), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Salweide (*Salix caprea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzerle (*Fraxinus excelsior*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Bruchweide (*Salix fragilis*)

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

Hochstämme Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume, Hauszweitsche, Speierling

Kletterpflanzen: Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Jellängerjelleber (*Lonicera caprifolium*), Knöterich (*Polygonum auberti*), Weinrebe (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii'), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 02.11.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.03.2020.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.03.2020 bekannt gemacht und vom 19.03.2020 bis 20.04.2020 durchgeführt.

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am _____ bekannt gemacht und vom _____ bis _____ durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausliegenden Unterlagen, in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.

Eichenzell, _____

(Siegel) _____
 gez. Dieter Kolb (Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am _____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am _____ beschlossen.

Eichenzell, _____

(Siegel) _____
 gez. Dieter Kolb (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell, _____

(Siegel) _____
 gez. Dieter Kolb (Bürgermeister)

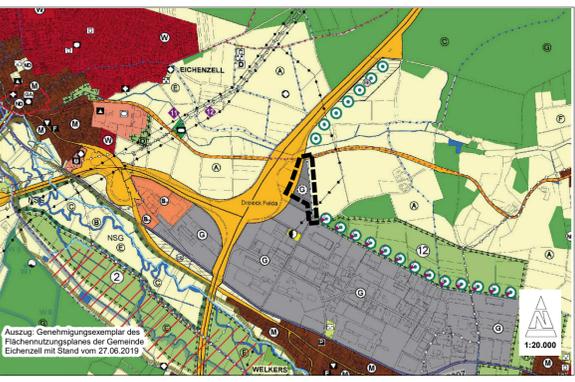
6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

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, _____

(Siegel) _____
 gez. Dieter Kolb (Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN
 NR. 16 "WELKERS"
 GEMARKUNG WELKERS, GEMEINDE EICHENZELL**



GEMEINDE EICHENZELL

Schlossgasse 4
 36124 Eichenzell

Tel.: 06659/979-0
 Fax: 06659/979-69
 E-Mail: Gemeinde@Eichenzell.de
 Url: https://www.eichenzell.de

Maßstab: M 1:1.000
 Stand: Vorentwurf 14.03.2020

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
 35410 Hungen

Tel.: 06043/984018-0
 Fax: 06043/984018-1
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de