VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 26.04.2021

gez. J. Rothmund
Bürgermeister

Planunterlage:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jamuar 2018). 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 09.02.2021

Gez. K. Ebert

Planverfasser:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Hannover, im Oktober 2021

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl. - Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
Stadtplaner
(Architektenkammer Niedersachsen)
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Märzrasen", 4. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Märzrasen", 4. Änderung und der Begründung haben vom 05.08.2021 bis 06.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den 09.09.2021

Siegel

gez. J. Rothmund

J. Rothmund
Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Märzrasen", 4. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eichenzell, den 10.02.2022

Siegel

gez. J. Rothmund

J. Rothmund
Bürgermeister

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Am Märzrasen", 4. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.2022 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Am Märzrasen", 4. Änderung ist damit am 16.03.2022 rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den 17.03.2022

Siegel

gez. J. Rothmund

J. Rothmund
Bürgermeister

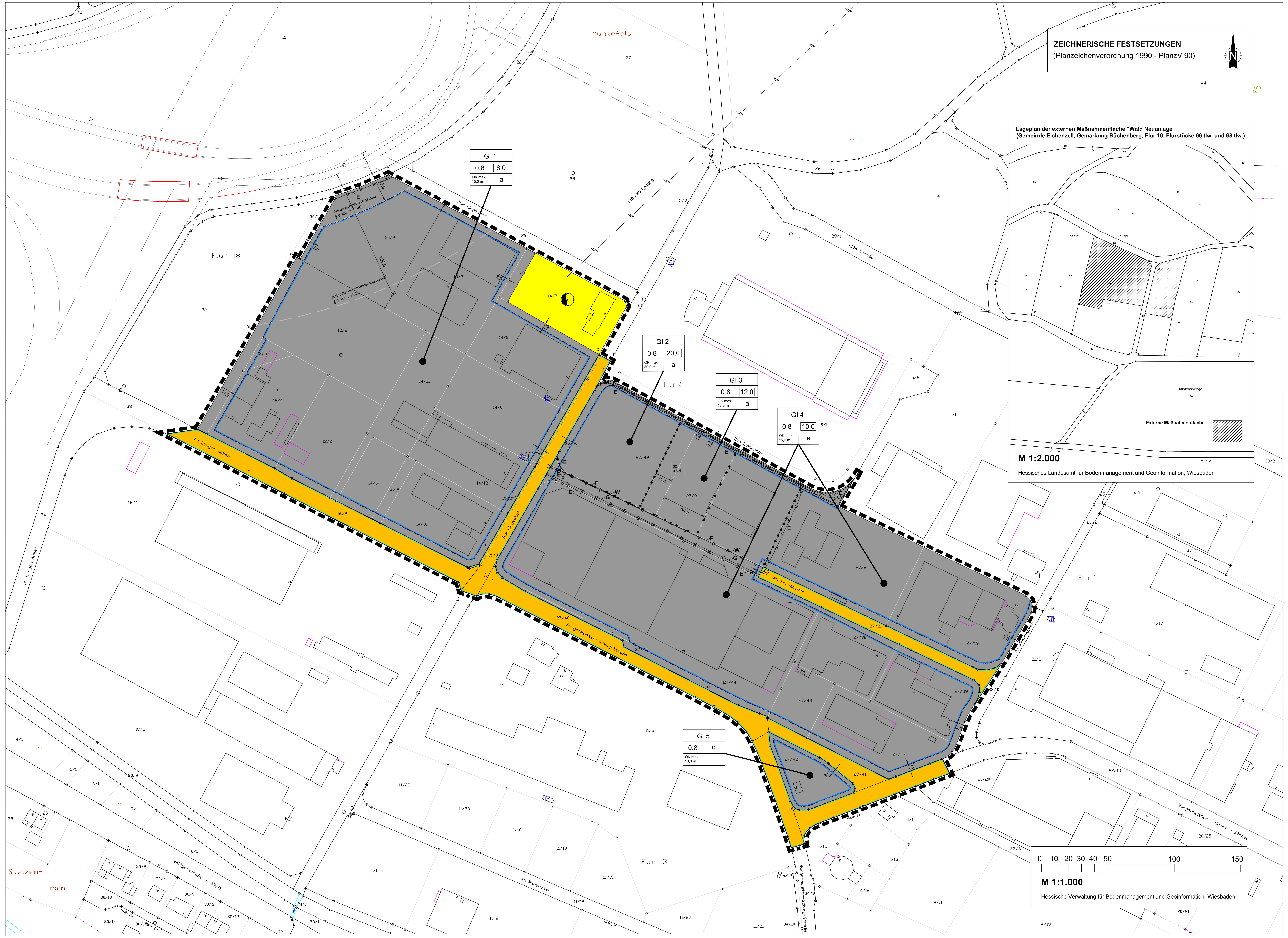
Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 5 "Am Märzrasen", 4. Änderung sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Eichenzell, den

Siegel

J. Rothmund
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

12,0 — Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21 BauNVO)

OK = 15,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

321 m ü NN — Höhe unterer Bezugspunkt in Meter über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

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

a — Bauweise (§ 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)

Zweckbestimmung: Elektrizität (110 - / 20 - kV-Umspannwerk)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch

Zweckbestimmung: Elektrizität **E**, Gas **G**, Frischwasser **W**

7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen außerhalb von Grundstückszu- und abfahrten (s. textl. Festsetzung Nr. IV. 2)

8. Sonstige Planzeichen

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- ud Entsorgngsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher unterer Bezugspunkte (Festsetzung OK) (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

8. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Abgrenzung der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Abgrenzung der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

110 - kV Leitung

Darstellungen der Kartengrundlage

9 — Bestandsgebäude mit Hausnummer

56/5 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Grenze der Flur

Gewässer, oberirdisch

Gewässer, verrohrt

Vegetation

Transformatorenstation

Im Unken — Lagebezeichnung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213/1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
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)
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. Hessische Bauordnung - Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanerischer-, ingenieur-, berufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.Mai 2018 (GVBl. 2018, Nr. 9, S. 197-248)
5. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 2771)
6. Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. 2016 I S. 338)
7. Bundesfernstaßengesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzers vom 14. August 2017 (BGBl. I. S. 3122)

Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der Nutzung

1.1 Innerhalb der Industriegebiete (GI 1) bis (GI 5) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO BauNVO unzulässig.

1.2 Innerhalb der Industriegebiete (GI 1) bis (GI 4) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten folgender Sparten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien,
2. Landwarenhandel und Handel mit Brennstoffen,
3. Kraftfahrzeuge, Autozubehör, Reifen und Campingwagen,
4. Maschinen und Ersatzteile für den Bedarf in der Landwirtschaft,
5. Gartenbedarf und
6. Möbel, Teppiche und Teppichböden.

2. Innerhalb der Industriegebiete (GI 1) bis (GI 4) gemäß § 9 BauNVO ist ausnahmsweise der Warenverkauf an Endverbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche den produzierenden, reparierenden oder ver- bzw. bearbeitenden Betrieben zugeordnet und der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes mit einem Anteil von maximal 15% untergeordnet ist. Innerhalb dieser Teilflächen ist die Verkaufsfläche jeweils auf maximal 200 m² begrenzt.

3. Innerhalb der Industriegebiete (GI 1) bis (GI 4) gemäß § 9 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts-. und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

II. Maß der Nutzung

2.1.Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) erfolgt in in den Industriegebieten (GI 2) und der westlichen Teilfläche des Industriegebietes (GI 3) gemäß § 9 BauNVO als Höhenangabe in Metern über Normalnull (m ü. NN).

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die in den Industriegebieten (GI 2) und der westlichen Teilfläche des Industriegebietes (GI 3) gemäß § 9 BauNVO die eingetragene Höhenangabe in Metern über Normalnull (m ü. NN).

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (OK) ist in den Industriegebieten (GI 1), (GI 3) östliche Teilfläche, (GI 4) und (GI 5) gemäß § 9 BauNVO bergseits der Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche.

2.3 Der obere Bezugspunkt wird für Gebäude mit Flachdächern durch die Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.4 Der obere Bezugspunkt wird für Gebäude mit Satteldächern und Pultdächern durch den höchsten Punkt des Daches bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.5 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen und technisch bedingten Anlagen wie etwa technischen Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen, Schornsteinen, Masten, Antennenträgern und Lüftungsanlagen um maximal 4,5 m überschritten werden.

2.6 In den Industriegebieten (GI 2) und (GI 3) gemäß § 9 BauNVO ist die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 3 auf maximal 0,9 begrenzt.

III. Bauweise

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist zulässig.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Nicht versiegelte Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Mindestens 25% dieser Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche im Bereich der Industriegebiete (GI 2) und (GI 3) gemäß § 9 BauNVO wird für den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Baumreihe die Anzahl von Grundstückszu- und abfahrten mit Anschluss an den nördlichen Abschnitt der Straße "Zum Lingeshof" begrenzt. Es sind nur zwei Zufahrten in einer Gesamtbreite von maximal 28,00 m zulässig. Für diese Zu- und Abfahrten dürfen höchstens fünf Bestandsbäume gefällt werden.

3. Versiegelte Flächen von Stellplatzanlagen, Wegen usw. außerhalb von betrieblich genutzten Freiflächen (z.B. Lagerflächen und Rangierflächen) sind mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen, Ökoporenpflaster).

Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO)

I. Dachformen- und Dachgestaltung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.

2. Gewerblich genutzte Gebäude (z.B. Fertigungs- und Produktionshallen) dürfen eine Dachneigung von 0° bis 15° aufweisen. Für Bürogebäude darf die Dachneigung 0° bis 35° betragen.

3. Für die Dachdeckung sind Materialien mit matten, nicht reflektierenden Oberflächen in gedeckten Farbtönen zu verwenden.

Die Anlage von begrünten Dächern oder Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) ist zulässig.

II. Fassaden

1. Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur mit matten, nicht reflektierenden Oberflächen in gedeckten Farben zulässig.

III. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Die Höhe von Werbeanlagen auf Dächern darf maximal 2,5 m betragen. Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

3. Innerhalb des Industriegebietes GI 2 sind Werbeanlagen auf dem Dach unzulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur bis zu einer Höhe der Fassade von 15 m zulässig.

4. Der untere Bezugspunkt für die Höhe von Werbeanlagen ist in den Industriegebieten (GI 1), (GI 3) östliche Teilfläche, (GI 4) und (GI 5) bergseits der Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe von Werbeanlagen ist in dem Industriegebiet (GI 2) und der westlichen Teilfläche des Industriegebietes (GI 3) die eingetragene Höhenangabe in Metern über Normalnull (m ü. NN). Die Bezugshöhe beträgt 321 m ü. NN.

Teil 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 Bewässerung zu nutzen. Bei der Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser 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 Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.

2. Vorhandene Versorgungsleitungen

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten Versorgungsleitungen sind grundbuchlich gesichert. Die Leitungen und ihre Sicherheitsstreifen sind bei Hoch- und Tiefbauplanungen zu berücksichtigen.

3. Sternenpark Rhön

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

4. 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.

5. Bodenschutz

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Häuslebauer und Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.

Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

6. Lichtquellen im Plangebiet

6.1 Außenbeleuchtungsanlagen und Werbeanlagen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sollen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet werden.

6.2 Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen (keine Aufhellung des oberen Halbraums) und auf Grünflächen sowie Gehölze soll vermieden werden.

6.3 Eine Überschreitung von Beleuchtungsstärken von 5 Lux für Wege und 10 Lux für Parkplätze soll vermieden werden.

6.4 Leuchtmittel sollen warm-weiße Farbtemperaturen von max. 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern aufweisen.

6.5 Leuchtdichten für kleinflächige Anstrahlungen bis max. 5 m² bzw. von selbstleuchtenden Flächen bis max. 10 m² über 100 Candela/Quadratmeter sollen vermieden werden..

Leuchtdichten für flächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtenden Flächen mit mehr als 10 m² über 2 Candela/Quadratmeter sollen vermieden werden..

6.6 Die Lichtpunkthöhen der Außenbeleuchtungsanlagen sollen so gewählt werden, dass die Lichtpunkthöhe in der Regel maximal ein Drittel der Höhe der zugeordneten Fassade beträgt, der die Außenbeleuchtungsanlage zugeordnet ist.

6.7 Ab 23:00 Uhr sollen Beleuchtungsstärken von Außenbeleuchtungsanlagen und von beleuchteten bzw. selbstleuchtenden Werbeanlagen um mindestens 50 % verringert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn höhere Beleuchtungsstärken zur Sicherung des Grundstücks erforderlich sind.

7. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden insgesamt 137.060 Ökopunkte der Gemeinde Eichenzell aus der Maßnahme „Wald Neuanlage“ (Gemarkung Büchenberg, Flur 10, Flurstücke 66 teilweise und 68 teilweise) zugeordnet. Die den Ökopunkten entsprechende Fläche hat eine Größe von 11.420m² und ist in nebenstehendem Lageplan mit einer schwarzen Schraffur gekennzeichnet.

Gemeinde Eichenzell

OT Welkers

Bebauungsplan Nr. 5 "Am Märzrasen"

4. Änderung

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Gedoinformation
Gemeinde: Gemeinde Eichenzell
Gemarkung: Welkers

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Satzung
01.10.2021