VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 16.12.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sölgeräth Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Planunterlage:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Eichenzell
Gemarkung Welkers, Flur 5
Gemarkung Rönshausen, Flur 4
Gemarkung Eichenzell, Flur 24
Maßstab: 1:1000
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.11.2020). 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.

Planverfasser:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Hannover, im November 2023

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.- Ing. Edgar Engert-Porkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)
Forsamannweg 15
30627 Hannover

Öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 25.05.2023 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sölgeräth Süd", 2. Änderung hat in der Zeit vom 21.06.2023 bis 23.10.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den 25.10.2023

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Sölgeräth Süd", 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 14.12.2023 als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 18.12.2023

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten:

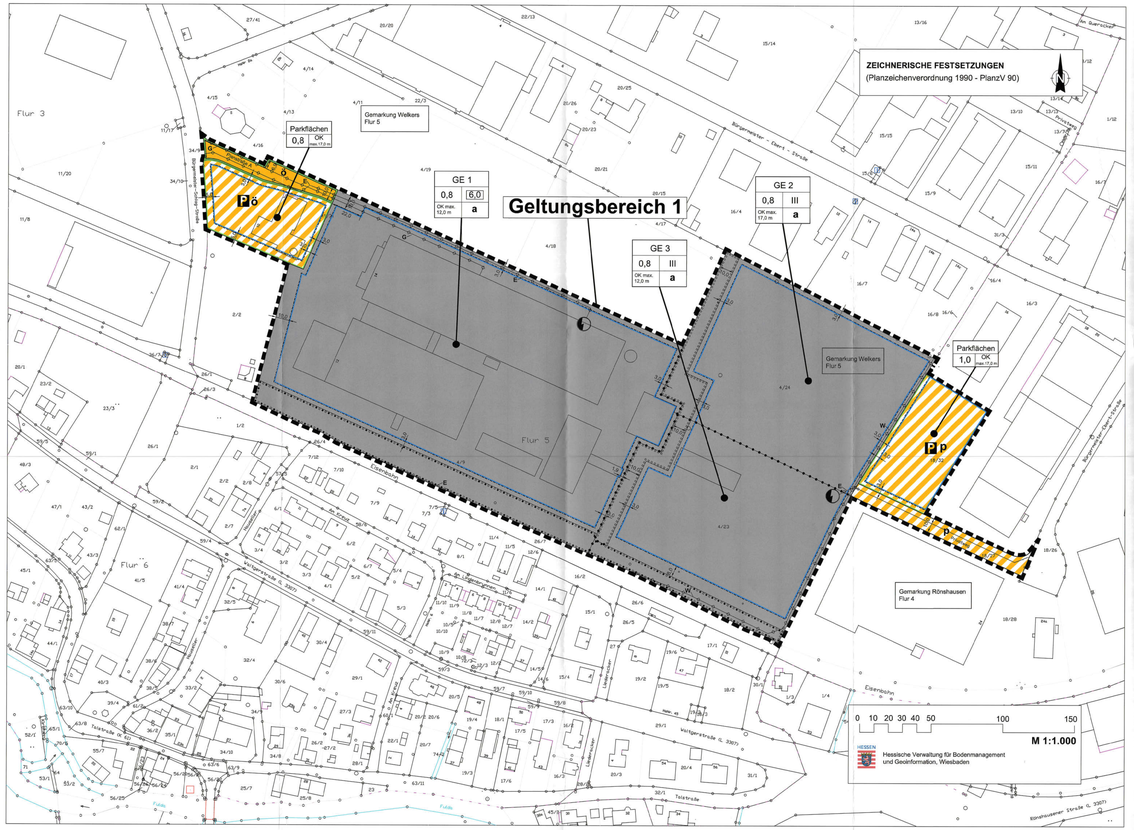
Der Bebauungsplan Nr. 8 "Sölgeräth Süd", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.01.2024 bekannt gemacht worden.

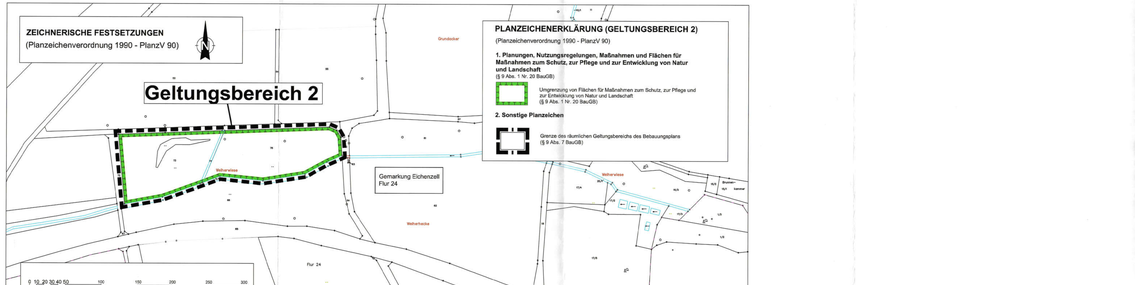
Der Bebauungsplan Nr. 8 "Sölgeräth Süd", 2. Änderung ist damit am 10.01.2024 in Kraft getreten.

Eichenzell, den 11.01.2024

Siegel

Bürgermeister





PLANZEICHENERKLÄRUNG (GELTUNGSBEREICH 2)

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG (GELTUNGSBEREICH 1)

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 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)

6,0 — Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 21 BauNVO)

OK = 12,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 BauNVO)

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

a — abweichende 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)

öö — öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmungen:

öö — Parkfläche, öffentlich

pp — Parkfläche, privat

p — Privatweg

5. Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch

Zweckbestimmung: Elektrizität E, Gas G, Wasser W

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Zweckbestimmung der Flächen für das Anpflanzen und der Erhalt von Gehölzen: Randeingrünung

Zweckbestimmung der Flächen für das Anpflanzen: Geländegliederung

8. Sonstige Planzeichen

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

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

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Darstellungen der Kartengrundlage (Geltungsbereiche 1 und 2)

Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude

offene Gebäudelinie

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

4/18 — Flurstücksnummer

Flur 5 — Grenze der Flur, Flurnummer

Weiherweise — Bezeichnung der Lage

Vegetation

Vegetation

Transformatorenstation

Fließgewässer mit Anzeige der Fließrichtung, Name des Gewässers

Fulda

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213/1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221)
2. Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. Nr. 6)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Hessische Bauordnung - Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landespolizeilicher, ingenieur-, berufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, Nr. 9, S. 191-248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
5. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2020 (BGBl. I S. 3901)
6. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Geltungsbereich 1)

I. Art der Nutzung

1. Gewerbegebiet (GE 1)

1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten folgender Spanen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien,
2. Landwarenhandel und Handel mit Brennstoffen,
3. Fahrzeuge aus dem Bereich der Elektromobilität, Kraftfahrzeuge, Autozubehör, Reifen und Campingwagen und
4. Maschinen und Ersatzteile für den Bedarf in der Landwirtschaft.

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) gemäß § 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.4. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) gemäß § 8 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.

1.5 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) gemäß § 8 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3)

2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 2) gemäß § 8 BauNVO sind Lagerhäuser, Lagerhallen, öffentliche Betriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 3) gemäß § 8 BauNVO sind öffentliche Betriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2.3 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten folgender Spanen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien,
2. Landwarenhandel und Handel mit Brennstoffen,
3. Fahrzeuge aus dem Bereich der Elektromobilität, Kraftfahrzeuge, Autozubehör, Reifen und Campingwagen und
4. Maschinen und Ersatzteile für den Bedarf in der Landwirtschaft.

2.4 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen ist Einzelhandel der Lebensmittelbranche als sog. convenience-store (Nachbarschaftsladen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m².

2.5 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2.6 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 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.

2.7 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

II. Maß der Nutzung

1. Unterer Bezugspunkt

1.1 Für das Gewerbegebiet (GE 2) gemäß § 8 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt die Höhe 312,00 m üNN festgelegt.

1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO ist der untere Bezugspunkt bergseits der Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche.

2. Oberer Bezugspunkt

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

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

3. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen und technisch bedingten Anlagen wie etwa technischen Dachaufbauten, Treppenhausräumen, Schornsteinen, Masten, Antennenanlagen, PV-Anlagen und Lüftungsanlagen um maximal 3,0 m überschritten werden.

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. Parkflächen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkflächen" sind Stellplätze, Parkdecks und Parkhäuser zulässig.

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

1. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu gestalten. Mindestens 20% dieser Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2. Pflanzbindungen, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölze sind mind. 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten nach folgender Liste einzupflanzen:

Heister, mind. 2,00 - 2,50 m hoch, der Arten:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Haibuche (Carpinus betulus
Feldahorn (Acer campestre)	Traubenkirsche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Stieleiche (Quercus robur)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)	

Sträucher, mind. 60 - 1,0 m hoch, der Arten:

Weißdorn (Crataegus monogyna)	Haselnuss (Corylus avellana)
Gemeiner Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Heckenrose (Rosa canina)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Himbeere (Rubus idaeus)

2.2 Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bauläßigkeiten folgenden Vegetationsperiode. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.3 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen darf die Breite der Pflanzstreifen ausschließlich für die Anlage von notwendigen Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehrzufahrten oder durchfahrten nach der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" in der jeweils gültigen Fassung) auf höchstens 8,0 m verringert werden.

2.4 In Kurvenbereichen der Zu- und Durchfahrten darf die Breite der Pflanzstreifen auf das Breitenmaß verringert werden, das sich aus der Beachtung der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" in der jeweils gültigen Fassung ergibt (Muster-Richtlinie Nr. 3 und Tabelle sowie Bild Nr. 1). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.5 Für Aufstell- und Bewegungsflächen darf die Breite der Pflanzstreifen auf das Breitenmaß verringert werden, das sich aus der Beachtung der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" in der jeweils gültigen Fassung ergibt (Muster-Richtlinie Nr. 8 - 10 und Nr. 13 sowie Bild Nr. 2 - 4). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3. Die Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB festgesetzten Flächen vorhandenen, heimischen und standortgerechten Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4. In privaten Stellplatzanlagen ist pro angefangene 6 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzbeet muss eine Größe von mindestens 3 m² aufweisen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültige Stellplatzsatzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Versiegelte Flächen von privaten Stellplatzanlagen, Wegen usw. außerhalb von betrieblich genutzten Freiflächen (z.B. Lagerflächen und Rangierflächen) sind mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pfeifer mit durchlässigen Fugen, Ökopoverplaster). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Geltungsbereich 2)

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

1. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen in dem Geltungsbereich 2 sind durch eine extensive Bewirtschaftung aufzuwerten.

2. Die erste Mahd darf frühestens ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu verbringen. Nach einer Ruhepause von 6 Wochen soll eine zweite Mahd erfolgen.

3. Das Düngen der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig.

4. Entlang des an den Geltungsbereich 2 angrenzenden Gewässerabschnitt des Höllengrundgrabens (Teile des Flurstücks 70) ist ein 10 m breiter Sukzessionsstreifen herzustellen.

5. Auf dem Flurstück 73 im westlichen und nördlichen Bereich und auf dem Flurstück 75 im nördlichen und östlichen Bereich ist entlang der Grenzen des Bebauungsplanes eine 3 reihige, frisiewiderende Hecke aus heimischen Laubsträuchern mit einer Breite von mind. 10 m anzupflanzen.

Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Geltungsbereich 1)

(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. Hiervon ausgenommen sind Dachdeckungen mit Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) unter Beachtung der Hessischen Bauordnung.

Begrünte Dächer oder Dächer mit Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zulässig.

II. Fassaden

1. Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur mit matten, nicht reflektierenden Oberflächen in gedeckten Farben zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fassaden mit Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) unter Beachtung der Hessischen Bauordnung.

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.

IV. Lichtquellen im Plangebiet

1. Außenbeleuchtung an Gebäuden oder Lichtstända dürfen nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (full cut off).

2. Es sind nur Lichtquellen zu verwenden, die geringe Blaulichtanteile haben (Farbtemperatur 2.000 bis max. 3.300 Kelvin).

3. Die Beleuchtung ist in den Nachtstunden (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) um mindestens 50 % zu reduzieren.

4. Die Höhe der Lichtstända richtet sich nach der Höhe der Gebäude. Ihre Höhe wird auf 2/3 der Gebäudehöhe begrenzt.

Teil C

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise (Geltungsbereich 1)

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 die DIN-Norm EN 16941-1 - "Vor-Ort Anlagen für Nicht-Trinkwasser – Teil 1: Anlagen für die Verwendung von Regenwasser" - in der Fassung vom Juni 2018 - zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschließlich der Kontrolle der barrierefreien Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachpeilung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.

2. Sternenpark Rhön

Zur Beachtung der Bedarfe des Sternenparks Rhön hinsichtlich der Vermeidung der Lichtverschmutzung durch Beleuchtungsanlagen wird auf das Informatetial des Sternenparks Rhön verwiesen (Empfehlungen zu Reduzierung von Lichtimmissionen, Empfehlungen zur Förderung energiesparender und umweltschonender Außenbeleuchtung, Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen - https://sternenparkvorrhoen.de).

Hinweise sind zur Vermeidung von Lichtimmissionen künstlicher Lichtquellen

2.1 Die Außenbeleuchtung ist so einzusetzen, dass sie nicht blendend wirkt.

2.2 Anstrahlungen dürfen nur von ober nach unten erfolgen, eine genaue Ausrichtung der Strahler ist wichtig, damit kein Licht am Ziel vorbei geht und gar blendet.

2.3 Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z.B. Parkplatz, Verkehrsfläche) hinaus ist zu vermeiden.

2.4 Die Lichtmengen sind so zu wählen, dass sie einschlägige Empfehlungen (Normen) nicht überschreiten.

2.5 Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert zu schalten und spätestens 1 Stunde nach Geschäftsende und in den Nachtstunden zu reduzieren oder ganz abzuschalten.

2.6 Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten und Lampen so zu verwenden, dass negative Auswirkungen auf Tiere und Menschen minimiert werden.

3. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäle bekannt werden, ist ihre nach § 20 DSchG des Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hessen Archäologie, Dienstsitze Darmstadt/Wiesbaden) der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Fulda) oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.

4. Berücksichtigung vorhandener Versorgungsleitungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Leitungstrassen sind bei der Bepflanzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen in Bezug auf die jeweils einzuhaltenden Sicherheitsabstände zu berücksichtigen.

5. Belange der Deutschen Bahn

5.1 Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist die DB Service Immobilien GmbH, Frankfurt, zu beteiligen.

5.2 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Während der Baumaßnahmen auf dem Gleisbörper wird z.B. mit Gleisbauarbeiten gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

5.3 Bei Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

5.4 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 Verwechslungen, Überdeckungen und Verdunkelungen von Signalbildern nicht vorkommen.

5.5 Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

5.6 Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein bahneigener oberirdischer Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine Fachfirma die Freiheit von Schäfrohlungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, dass Kabel und Leitungen weder beschädigt noch zerstört werden, weder unter- noch überlastet werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

5.7 Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltung von Straßen muss die unangenehmste Stelle der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnüberganges (Andreaskreuz etc.) erhalten bleiben.

6. Hinweise zum Artenschutz

6.1 Artenschutz bei Abbrucharbeiten

Bei Abbruch von Gebäuden ist das Merkblatt "Beachtung des Artenschutzes bei Sanierungs- und Abbrucharbeiten" zu berücksichtigen.

6.2 Artenschutz für die Zauneidechse (Lacerta agilis)

6.2.1 Nach einer im März 2023 erfolgten Szenarioanalyse ist in dem Gewerbegebiet (GE 2) mit dem Vorkommen von Zauneidechsen (Lacerta agilis) zu rechnen.

6.2.2 Um einen Nachweis von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erbringen oder eine Besiedelung auszschließen zu können, ist in Rahmen baugenehmigungspflichtiger Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen.

Folgende Arbeitsschritte sind dabei durchzuführen:

- Klären, ob Zauneidechsen auf dem Baufeld, für die ein Bauverhaben genehmigt werden soll, vorhanden sind
- Anlage eines Ersatzlebensraumes falls Zauneidechsen gefunden werden
- Abfangen der Zauneidechsen und Umsiedlung (erforderliche Genehmigung)
- Beufeld mit Schutzzaun versehen, um eine Wiederbesiedelung zu verhindern
- Ökologische Baubegleitung bei Baufeldräumung / Vergrämungsmaßnahmen

6.2.3 Ala Ersatzlebensraum kann ein entsprechendes Teilstück des gemeindlichen Grundstücks in der Gemarkung Eichenzell, Flur 19, Flurstück 77 (CEF-Maßnahme) herangezogen werden. Die Fläche wird seit 2019 zur Umsiedlung von Zauneidechsen genutzt und ist geeignet, weitere Zauneidechsen aufnehmen.

7. Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen

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

8. Hinweise zum Bodenschutz für Bauausführende

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochwertigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in den natürlichen/kultivierten Bodenschicht sind die Anforderungen des § 6-7 BBodSchV und der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils anwendenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt (vgl. „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und zum Auf-und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden", Erlass: 46/2015, § 1102).

9. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich 2 befindet sich in der vorsoeskirlichen weiteren Schutzzone (Zone III) des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Marberser Grund und Höllengrund" (WSG-O 631-143).

Gemäß § 52 Abs. 2 WHG können behördliche Entscheidungen auch in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet ergehen, wenn anderfalls der mit der Festsetzung verfolgte Zweck der langfristigen Absicherung der oben beschriebenen Grundwasserentnahme zur Nutzung für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefährdet wäre.

Im zukünftigen Verordnungstext der Wasserschutzgebietsverordnung ist u. a. mit den folgenden Verboten und Einschränkungen zu rechnen:

- das Auf- und Einbringen von Boden aus Bodenbehandlungsanlagen, Boden aus Bereichen mit industrieller, gewerblicher oder militärischer Nutzung sowie aus Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen sowie der Wiedereinbau am Ort der Entnahme, soweit nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit des Bodenmaterials durch ein Gutachten eines Sachverständigen nach Bundesbodenschutzgesetz nachgewiesen ist,
- die Verwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, für die ein allgemeines oder für Wasserschutzgebiete geltendes Anwendungsverbot besteht sowie die ansschgemäße Verwendung zugelassener Pflanzenschutzmittel und deren Aufbringung mit Luftfahrzeugen und
- Bohrungen, Einsaschlcrlöse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung (Fräße oder Tiefe). Insbesondere betrifft dies auch Sand-, Kies- und Tongruben sowie Steinbrüche.

Gemeinde Eichenzell

OT Welkers

Bebauungsplan Nr. 8

"Sölgeräth Süd", 2. Änderung

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Edgar Engert-Porkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)
Forsamannweg 15
30627 Hannover

URSCHRIFT

Satzung
18.12.2023