

A: Rechtsgrundlagen
 BauGB - Baugesetzbuch
 BauNVO - Baunutzungsverordnung
 PlanZV - Planzeichenverordnung
 WHG - Wasserhaushaltsgesetz
 HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
 HBO - Hessische Bauordnung
 (in der Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung)

B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

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

GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
-----------	------------------------------

Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

Innerhalb der Industriegebiete (GI 1) und (GI 2) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
 Innerhalb der Industriegebiete (GI 1) und (GI 2) 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, Campingwagen,
4. Maschinen und Ersatzteile für den Bedarf in der Landwirtschaft

Innerhalb der Industriegebiete (GI 1) und (GI 2) 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.

Innerhalb der Industriegebiete (GU 1) und (GI 2) gemäß § 9 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitstellungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

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

Bezugspunkt der Höhen:

Der untere Bezugspunkt ist die talseitige Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes. Werden an der talseitigen Außenwand des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Der obere Bezugspunkt bei versetzten Pultdächern sowie bei Pult- und Zeltedächern ist der höchste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt bei Flachdächern ist der Schnittpunkt der Dachaußenfläche über dem obersten Vollgeschoss.

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

GI 1	
GRZ - Grundflächenzahl	0,8
Baumassenzahl	6,0
abweichende Bauweise	a
Höhe baulicher Anlagen	<small>OK max. 15,0 m</small>
GI 2	
GRZ - Grundflächenzahl	0,8
Baumassenzahl	7,0
abweichende Bauweise	a
Höhe baulicher Anlagen	<small>OK max. 15,0 m</small>
GI 3	
GRZ - Grundflächenzahl	0,8
offene Bauweise	o
Höhe baulicher Anlagen	<small>OK max. 15,0 m</small>

Dachgestaltung

Zulässig sind die Dachformen:
 versetztes Pultdach, Pultdach, Flachdach

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

Für die Farbeindeckung sind Materialien mit matten, nicht reflektierenden Oberflächen in gedeckten Farbtönen zu verwenden. Solarthermie und Photovoltaik sind zulässig.

Fassaden

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

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen auf Dächern darf maximal 2,5 m betragen. Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig. Werbeanlagen an Gebädefassaden sind nur bis zu einer Höhe von maximal 15,0 m zulässig.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe von Werbeanlagen ist bergseits der Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche.

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

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

Transformatorstation

Hauptversorgungsleitung Elektrizität

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

Baugrenze

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

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

Innerhalb dieser Flächenumgrenzung sind die entwickelten, vorhandenen Biotope zu erhalten/ pflegen.

Für alle Industriegebietsflächen (GI1), (GI2), und (GI3) wird die Sicherung einer Begrünung festgesetzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 25% der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Versiegelte Flächen außerhalb von betrieblich genutzten Freiflächen (z.B. Lagerflächen oder Rangierflächen) sind mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen.

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

4.1 Verkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung

Gebäudebestand

Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

D. Kennzeichnungen, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen und Anlagen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Denkmalschutz und Bodenfunde

Archäologischer Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege (Unteren Denkmalschutzbehörde) oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

Fassadengestaltung

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glastonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 qm sind unzulässig.

Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Nutzung des Niederschlagswassers

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

Nutzung der solaren Strahlungsenergie/Energieeinsparung

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

Sternenpark

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen

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

Hinweise zum Bodenschutz für Bausausführende

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV,2028) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten. Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des §§ 6-7 BBodSchV i.V.m der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6-8 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt. (vgl. Handlungsempfehlungen zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und zum Au- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden", STAnz. 46/2015, S.1150).

Vorhandene Versorgungsleitungen

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

Lichtquellen im Plangebiet

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

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

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

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

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

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

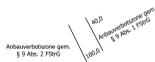
Ab 23:00 Uhr sollen Beleuchtungsstärken von Außenbeleuchtungsanlagen und von beleuchteten bzw. selbstleuchtenden Werbeanlagen um mindestens 50% verringert werden. Ausnahme sind zulässig, wenn höhere Beleuchtungsstärken zur Sicherung des Grundstücks erforderlich sind.

Kampfmittelräumdienst

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5,0 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Sondierung vor Beginn der Maßnahme durchzuführen.

Belange der Autobahn GmbH des Bundes

1. Die Grenzen des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach dem Bundesfernstraßengesetz.
2. Die Sicherheit und Leichtigkeit des laufenden Verkehrs auf der Autobahn muss gewährleistet sein. Eine Blendwirkung durch die Beleuchtung des Gewerbegebiets muss ausgeschlossen sein.
3. Die Entwässerung der Gewerbegebietsflächen muss so erfolgen, dass die Flächen und Entwässerungseinrichtungen der Autobahn nicht beeinträchtigt werden.
4. Von der Autobahn A7 gehen schädliche Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche darauf gegenüber dem Straßenbalasträger der Autobahn, u.a. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch künftig ausgeschlossen.



E. Aufstellungs- und Beschlussvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell am 25.05.2023 beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.06.2023 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 18.12.2023. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03.06.2024.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.12.2023 bekannt gemacht und vom 18.12.2023 bis 29.01.2024 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.05.2024 bekannt gemacht und vom 03.06.2024 bis 05.08.2024 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 auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 02.06.2024 bis einschließlich 05.08.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurden.

Eichenzell, den

(Siegel)
 gez. Johannes Rothmund
 (Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

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

Eichenzell, den

(Siegel)
 gez. Johannes Rothmund
 (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplans

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 Eichenzell, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell, den

(Siegel)
 gez. Johannes Rothmund
 (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, den

(Siegel)
 gez. Johannes Rothmund
 (Bürgermeister)

Gemeinde Eichenzell
Ortsteil Welkers
Bebauungsplan Nr. 5 "Am Märzrasen - 5. Änderung"
Stand Mai 2024

Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

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