



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

Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE	Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
-----------	---------------------------

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die übrigen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen. Ausgenommen sind Anlagen, die einen betrieblichen Zusammenhang haben und mindestens 75 % des produzierten Stroms innerbetrieblichen verbrauchen.

Einzelhandel und Großhandel:

Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten "Baustoffe, Bau und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarfe, Autos, Campingwagen, Möbel oder Teppichböden" unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Daneben können Verkaufsfächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 15% der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 200 qm pro Betrieb einnehmen.

Klassische Großhandelsbetriebe sind zulässig

EE	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energie (§ 11 BauNVO)
-----------	--

Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit den entsprechenden Nebengebäuden, Leitungen und sonstigen technischen Bauwerken, sowie betriebsbedingt notwendige Einfriedungen.

Im Rahmen des formellen Genehmigungsverfahrens ist für die als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energie (EE) ausgewiesene Fläche eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz durchzuführen. Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Oberen Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit den sonstigen relevanten Fachbehörden abzustimmen.

Die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage bedarf der alllastenrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 3 HAiTBodSchG, welche vor Errichtung beim Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 als zuständiger Bodenschutzbehörde einzuholen ist.

Im Bauantragsverfahren sind die Blendwirkungen einer Photovoltaik-Anlage mittels Blendgutachten zu prüfen. Eine Blendwirkung auf Wohngebäude oder angrenzende Bundes- oder Landesstraßen ist auszuschließen. Die Hinweise der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen ist zu beachten.

Um einen Nachweis von Zauneidechsen zu erbringen oder eine Besiedlung ausschließen zu können, ist im Rahmen baugenehmigungsrechtlicher Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen.

Die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages zur Klärung, ob Zauneidechsen auf dem Baufeld, für die ein Bauvorhaben genehmigt werden soll vorhanden sind, ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen. Die entsprechende Zeitschiene ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollen entsprechende Habitate bestätigt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

GE	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
1,6	Vollgeschosse, maximale Anzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)
II	

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/BauNVO)

O	(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
----------	----------------------

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

Baugrenzen	(§23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
-------------------	---------------------------

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Flächen zu errichten.

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als offene Holzkonstruktionen zulässig.

Entlang der B27 ist im Abstand von 20.00 m zum Fahrbahnrand gemäß § 9 FStRG und 10.00 m zur L3430 gemäß § 23 HStRG die markierte Fläche von jeglicher Bebauung (Hochbauten) freizuhalten Dies schließt Garagen, Carports und sonst. Nebengebäude ein.

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH	Maximal zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
-----------	--

GE = Traufhöhe/TH = max. 9,00 m

Die Höhe der falsseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

GH = max. 12,50 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
--------------------------	--

GE = Gebäudehöhe / GH = max.12,50 m

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Gebäudehöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Die Ausbildung von Staffelgeschossen bei Flachdächern/ Pultdächern ist zulässig.

Betrieblich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen müssen bereits Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein.

Bei Gebäuden mit Fachdach darf die Höhe über dem obersten Vollgeschoss durch Attika/ Sockel/ aufgehend Wand um max. 0,5 m bzw. durch transparente Geländer um max. 1,0 m überschritten werden. Staffelgeschosse oberhalb der max. zulässigen Geschosshöhe sind davon ausgenommen.

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

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche Privatzufahrt
	Anbauverbotszone nach § 9 (FStRG)
	Anbauverbotszone nach § 23 (HStRG)

Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Zweckbestimmung Elektrizität
	Zweckbestimmung Ablagerung
	Zweckbestimmung Wasser/Löschwasser/Rückhaltebecken
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Brandschutz

Bindungen für Pflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern, und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 125 a+ b BauGB)

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden.

Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana'), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra) Sträucher und Heister: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Wildrosen (Rosa spec.), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa)

Hochstämmige Obstbäume - altbewährte Sorten : Apfelsorten: Bismarckapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmane, Gravensteiner, Weißer Klarapfel - sowie Birne, Pflaume, Hauszweitsche, Speierling

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

Kompensationsmaßnahmen

Auf privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 100 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Insgesamt sind im Gewerbegebiet mindestens 10 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode. Die dem Bebauungsplan zugeordneten Kompensationsverpflichtungen bleiben weiterhin bestehen.

Sollten vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden einem Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs bedürfen, ist dies mit dem RP Kassel, FD Bodenschutz abzustimmen.

Bauordnungsrechtliche Hinweise Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind die Dachformen:

- Satteldach: DN 8 Grad- 35 Grad (Betriebsgebäude), DN 8 Grad - 45 Grad (Verwaltung)
- Pultdach: DN 8 Grad - 35 Grad(Betriebsgebäude), DN 8 Grad - 45 Grad (Verwaltung)
- Flachdach: DN 0 Grad - 35 Grad (Betriebsgebäude), DN 0 Grad - 45 Grad (Verwaltung)

Dacheindeckungen

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad ausgenommen. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen. Die Verwendung von Dachfolien ist zulässig.

Die Begrünung von Dächern ist zulässig und erwünscht.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt unberührt.

Werbeanlagen

Es gilt die jeweils aktuelle Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Gestaltung von Werbeanlagen und Werbeflächen an Gebäuden.

Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften bedürfen grundsätzlich der Zustimmung von Hessen Mobil. Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Das Anbringen von Werbung auf temporär aufgestellten Vorrichtungen ist grundsätzlich unzulässig.

Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickanwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Werbung ist nicht überdimensioniert, blendfrei und nicht beweglich zu gestalten.

Entlang von Landes- und Kreisstraßen unzulässig sind darüber hinaus Prismenanwendungen, Rollbänder, Filmwände, statische Lichtstrahle, Laserkanonen, Werbung mit Botschaften, akustische Werbung sowie luftgefüllte Werbeuppen und Ballons.

Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

Fassadengestaltung

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

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

Archäologischer Denkmalschutz

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

Gemeindliche Satzungen

Es gilt die Stellplatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Version. Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Version.

Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckpflanzungen zu integrieren. Die maximale Höhe der Umzäunung beträgt 1,20 m. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zur Wanderung von Kleintieren zu gewährleisten

Böschungen

Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straße und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgraben oder Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Flächenbefestigungen

Bei der Befestigung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich und genehmigungsfähig sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenbetondeckung, wassergebundene Decken) zu verwenden.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

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). Eine Zuführung zum Straßenkörper ist unzulässig.

Nutzung von Niederschlagswasser

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 Osthessen Netz GmbH und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Sternenpark

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

Beleuchtung

Blendwirkungen gegenüber der K58 un der L3430 sind zu unterlassen. Bleuchtungsanlagen müssen so gestellt sein, dass der Strahl nicht in Richtung Kreis/Landesstraße fällt.

Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen

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

Artenschutz

Unbebaute Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, sind auf mögliche Brutgebiete/ Habitatsvorkommen der Feldlerche hin zu untersuchen. Bei Befund sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche zu ergreifen.

Hinweise zum Bodenschutz für Bauausführende

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMKU 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" sowie "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrnVG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6-7 BodSchV i.V.m der Vollzugshilfe der LABO zu den §§ 6-8 BodSchV 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 Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf Böden.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in Ihrer Sitzung am 15.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.24 hat in der Zeit vom 24.06.24 bis 26.07.24 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.24 hat in der Zeit vom 24.06.24 bis 26.07.24 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.24 bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.24 bis 30.11.24... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat mit Beschluss vom 28.01.25... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 1. Februar 25 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 11. März 2025 bis einschließlich 18. April 2025 auf Grundlage des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausliegen.

Eichenzell, den 28.07.2025	
Johannes Rothmund, Bürgermeister	
7. Ausgefertigt	
Eichenzell, den 29.07.225	
Johannes Rothmund, Bürgermeister	
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ...01.08.2025... gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	
Eichenzell, den	
Johannes Rothmund, Bürgermeister	

Bebauungsplan Nr. 11, Ortsteil Löschenrod "Im Oberfeld - II. BA - 1. Änderung"