



**GEMEINDE EICHENZELL  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
GEMARKUNG LÖSCHENROD  
„IM OBERFELD – II. BAUABSCHNITT“**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3782)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanzVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl. I S. 434, 439)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001 (GVBl. I S. 595, 597)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

- Flurgrenze vorhanden
- Flurnummer z.B. 1
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 69
- Gebäude - Bestand
- von jeglicher Bebauung (Hochbauten) freizuhaltende Fläche gemäß § 9 FStRG und § 14 BauNVO

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist die nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abfösesatzung der Gemeinde Eichenzell vom 08. Mai 1995.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zum Teil deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10, Flurlage „Im Oberfeld“ - Sondergebiet „Gartencenter Dehner“. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ werden die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

**EMPFEHLUNGEN**

- Die Befestigung der Verkehrsflächen ohne Verschmutzungsgefahr sollte soweit zulässig und unter Beachtung der wasserrechtlichen Auflagen mit wasserdurchlässigem Pflaster oder vergleichbaren Baustoffen erfolgen.
- Anfallendes unbelastetes Dachflächenwasser im Gewerbegebiet sollte soweit zulässig zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Zur rationellen Verwendung von Wasser wird die Verwertung von Niederschlagswasser mittels Zisternen (z.B. für die Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) sowie die Versickerung z. B. in Sickermulden empfohlen.
- Eine Versickerung ist nur dann möglich, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt. Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser haben unter Beachtung der Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 (Fassung vom Januar 2002) zu erfolgen.
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.
- Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) werden empfohlen.

**TEIL A  
PFLANZEN, ZEICHNERISCHE  
UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des Geltungsbereiches** (§9 (7) BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) 1. BauGB/BauNVO)
- Gewerbegebiet** (§9 BauNVO)  
Zulässig sind gemäß §8 (2) BauNVO:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
  - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen sind nach §8 (3) Satz 1 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gem. §1 (6) Nr.1 BauNVO sind die übrigen nach §8 (3) 2. und 3. ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

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

Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentralen Sortimenten „Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarf, Autos, Campingwagen, Möbel oder Teppichböden“ unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO zugelassen werden. Daneben können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfäche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 15 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschosfläche und insgesamt nicht mehr als 200 qm pro Betrieb, einnehmen. Klassische Großhandelsbetriebe sind zulässig.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.

- Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§19 BauNVO) GRZ: z.B. 0,8
- Geschäftflächenzahl als Höchstmaß: (§20 BauNVO) GFZ: z.B. 1,6
- Vollgeschosse, maximale Anzahl (§ 16 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO) z.B.: II

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

**offene Bauweise** (§ 22 (1) BauNVO)  
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Baukörper mit mehr als 25 m Länge architektonisch zu gliedern, außerdem sind die Festsetzungen unter Teil B, Punkt 1.4 zu beachten.

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**Baugrenze** (§23 (1 u. 3) BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Flächen zu errichten.

Entlang der Bundesstraße B 27 ist im Abstand von 20,0 m zum Fahrband gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz und § 14 BauNVO die markierte Fläche von jeglicher Bebauung (Hochbauten) freizuhalten.

**Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr.4 BauNVO)

**Max. zulässige Traufhöhe** (§9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)  
Gemäß §18 (1) BauNVO werden folgende maximal zulässige (talseitigen) Traufhöhen (TH) festgesetzt.

**Gewerbegebiet:**  
TH= max. 9,00m

**Definition Traufhöhe:**  
Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

**FH max z.B. 12,5m**

**5.2 Max. zulässige Firsthöhe** (§9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)  
Gemäß §19 (1) BauNVO werden folgende maximal zulässige Firsthöhen (FH) festgesetzt.

**Gewerbegebiet:**  
FH= max. 12,5m  
**Definition Firsthöhe:**  
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.  
Betriebllich und landschaftsgestalterisch notwendige Auffüllungen müssen bereits Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein.

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

**6.1 Öffentliche Verkehrsflächen:**  
Straßenverkehrsrechte

**6.2 Verkehrsfläche**  
besonderer Zweckbestimmung:  
Privatzufahrt

**6.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen** an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.4, 11 BauGB)  
hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

**7.1 Zweckbestimmung:**  
Elektrizität

**7.2 Zweckbestimmung:**  
Ablagerung

**7.3 Zweckbestimmung:**  
Wasser/ Löschwasser

**8. Strom- und Telekommunikationsleitungen** (§9 (1) Nr.13 BauGB)

Strom- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

**9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 (1) 25a + b BauGB)

**9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**  
Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nach folgender Liste, vorzunehmen.

- Pflanzliste:**
- |                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Sträucher und Heister:          | Hochstämmige Obstbäume:              |
| Heselnuß (Corylus avellana)     | Apfel, Birne, Pflaume, Zwetsche      |
| Hornveilchen (Cornus sanguinea) |                                      |
| Kornelrösche (Cornus mas)       | Reisler für Schmetterwälder:         |
| Farnhölzer (Acer campestre)     | Waldrebe (Clematis vitalba)          |
| Wildrosen (z.B. Rosa canina)    | Efeu (Hedera helix)                  |
| Heidebock (Cornus bulbosa)      | Johanniskraut (Hypericum perforatum) |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)    | Silberweide (Salix caprea)           |
| Silberweide (Salix caprea)      | Holunder (Sambucus nigra)            |
| Holunder (Sambucus nigra)       | Königsröhrenbaum (Pteris aquilina)   |
| Schöne (Fritus spruce)          |                                      |

**9.2 Besondere Pflanzfestsetzungen**

**9.2.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen**  
Zu verwenden sind Arten der Liste unter 9.1 mit Mindest-StU 14-16 cm

Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baum- und Strauchpflanzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzungen sind daher bei der Gestaltung der Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit geplanten Zufahrten hiervon abgewichen werden.

Bei der Pflanzung und Pflege der Bäume ist ein Lichttraumprofil von 4,50 Höhe zu beachten. Bei der Festlegung der genauen Standorte für die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen sind die Trassen der Stromversorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die Bäume im Straßenraum werden durch die Gemeinde Eichenzell gepflanzt.

**10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§5 (2) 10. + (4), §9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)

**10.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken**  
Auf jedem Gewerbegebietsgrundstück ist pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und pro Hochstamm 5 m<sup>2</sup> anzusetzen.  
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.  
Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

**10.2 Sonstige Kompensationsmaßnahmen**  
Dem Bebauungsplan wird eine externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine bislang als Grünland genutzte Fläche in einer Größe von 9.136 qm (Gemarkung Welkers, Flur 19, Flurstück 71), die aus der Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen wird.  
Die Maßnahme wurde bereits im Vorfeld mit der UNB Fulda abgestimmt und wird im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Eichenzell und der Unteren Naturschutzbehörde Fulda gesichert.

**10.3 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen** (§135a BauGB)  
Die unter 10.2 zugewiesenen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135a BauGB, entsprechend den Flächenanteilen den Eingriffen durch Erschließungsanlagen zu 5% und denen der privaten Baumaßnahmen mit 95% zugeordnet.

**10.4 Grenzabstände für Anpflanzungen**  
Bei allen Anpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

**TEIL B  
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Besondere Vorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen** (§ 81 (1) Nr.1 HBO)

**1.1 Dachgestaltung und Dachneigung**  
Für Betriebsgebäude sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.  
für Büro- und Verwaltungsgebäude Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer.  
Die zulässige Dachneigung beträgt für Betriebsgebäude 8°-35° und für Büro- und Verwaltungsgebäude 8°-45°.

**1.2 Dacheindeckung**  
Für Dacheindeckung sind Materialien in einheitlichen nicht glänzenden roten bzw. gedackten Farben (d.h. dunklen Farbtönen bzw. in anthrazit) zu verwenden. Grasdächer sind grundsätzlich zulässig.  
Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

**1.3 Dachgauben**  
Für die Gestaltung von Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Eichenzell.

**1.4 Fassadengestaltung**  
Wandverkleidungen und Außenwandflächen im Gewerbegebiet sind zulässig aus Putz, Beton, Stein, Metall und Holz in nicht glänzenden und gedackten Farbtönen. Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig.  
Glasausbauten und größere Glasflächen sind zulässig.  
Tür- und fensterlose Außenwandflächen mit einer Länge von über 10,0 m sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste unter 9.1).

**1.5 Werbeanlagen**  
Laufende sowie blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Sonstige beleuchtete und leuchtende Werbeschriftzüge sind zulässig.  
Werbeschriftzüge sind an der Fassadenwandfläche bzw. auf dem Dach (des betroffenen Betriebes) mit einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

**1.6 Garagen und Stellplätze**  
Stellplatznachweise sind entsprechend den Festsetzungen der Stellplatz- und Abfösesatzungen der Gemeinde Eichenzell zu führen. Die Gestaltung und Begrünung der Stellplätze ist ebenfalls nach o.g. Stellplatzsätzen vorzunehmen.

**2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§ 81 (1) 4. + 5. HBO)

**2.1 Einfriedungen**  
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckenpflanzungen zu integrieren.  
Die maximal zulässige Höhe der Umzäunungen beträgt 2,20 m.

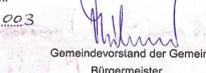
**2.2 Böschungen**  
**Böschungen an Straßen und Wegen**  
Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Böschungen durch Aufgraben oder Aufschütten, sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 0,50 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.  
**Böschungen zu Nachbargrenzen**  
Die Neigung von Böschungen auf den Grundstücken ist mind. im Höhen-Längenverhältnis 1:2 auszuführen.  
Die Mindestentfernung des Böschungsfußes zur Nachbargrenze hat mindestens 0,5m zu betragen. Auf eine evtl. veränderte Wasserführung ist zu achten. Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu vermeiden. Ausnahmen vom Abstand zur Nachbargrenze können lediglich im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.

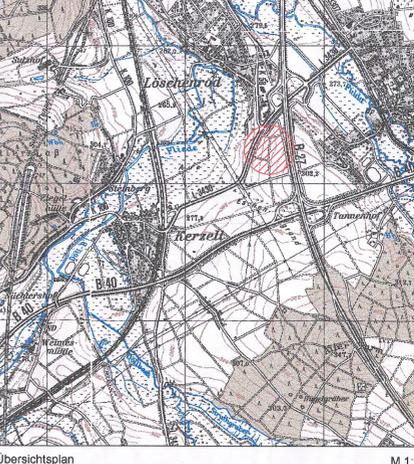
**2.3 Flächenbefestigungen**  
Bei der Befestigung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich und genehmigungsfähig sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rastenfugenpflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, Gemarkung Löschenrod, „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 19.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2003 erweitert und am 19.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 29.09.2003 bis 06.10.2003 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
- Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, Gemarkung Löschenrod, „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ hat über die Dauer eines Monats vom 29.09.2003 bis 29.10.2003 einschließlich öffentlich ausliegen.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 20.11.2003 den Bebauungsplan Nr. 11, Gemarkung Löschenrod, „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 01.11.2003  
  
 Gemeindevorstand der Gemeinde  
 Bürgermeister

Eichenzell, den 01.11.2003  
  
 Gemeindevorstand der Gemeinde  
 Bürgermeister



**GEMEINDE EICHENZELL  
LANDKREIS FULDA**

**BEBAUUNGSPLAN NR.11  
"IM OBERFELD – II. BAUABSCHNITT"  
GEMARKUNG LÖSCHENROD**