



Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ortsteil Welkers, "Im Sölgerath Süd"

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) in der jeweils gültigen Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der jeweils gültigen Fassung
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A
BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Im Industriegebiet (GI) ist der Einzelhandel ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden:

 - Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien;
 - Landwarenhandel, in Art und Umfang wie bei einem dörflichen Raiffeisenwarenlager üblich und der Handel mit Brennstoffen;
 - Autos, Autozubehör, Reifen, Campingwagen;
 - Maschinen und Ersatzteile für den landwirtschaftlichen Bedarf;
 - Gartenbedarfe;
 - Möbel und Teppichböden.

Darüber hinaus können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter 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 m² pro Betrieb einnehmen.
 - Industriegebiet, eingeschränkt (§ 9 BauNVO)**

1.2.1 Wegen der Nähe zum Friedhof sind im eingeschränkten Industriegebiet nur gewerbliche Anlagen zugelassen, von denen keine störenden Lärm-, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

1.2.2 Im eingeschränkten Industriegebiet (GI eingeschr.) ist der Einzelhandel ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten und unter Berücksichtigung der Ziffer 1.2.1 zugelassen werden:

 - Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien;
 - Landwarenhandel, in Art und Umfang wie bei einem dörflichen Raiffeisenwarenlager üblich und der Handel mit Brennstoffen;
 - Autos, Autozubehör, Reifen, Campingwagen;
 - Maschinen und Ersatzteile für den landwirtschaftlichen Bedarf;
 - Gartenbedarfe;
 - Möbel und Teppichböden.

Darüber hinaus können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter 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 m² pro Betrieb einnehmen.
 - Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) und eingeschränkten Industriegebiet (GI eingeschr.) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

| | |
|------------------------|--|
| GI und GI eingeschr. | 6,0 |
| Grundflächenzahl | 0,7 |
| Zahl der Vollgeschosse | Bürogebäude III |
| Höhe baulicher Anlagen | GH ¹⁾ max. 10,00 m FH ²⁾ max. 15,00 m |

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)**
 - Abweichende Bauweise**
Im gesamten Geltungsbereich "Offene Bauweise", Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig
 - Baugrenze**
Baugrenzen sind für Garagen, Carport's und Nebenanlagen unverbindlich
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

Zweckbestimmung:

 - Elektrizität (Trafostation)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, Carport's und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Friedhof
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 und Abs. 6 BauGB)**
 - Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
Ab 5 fdm. sind fenestrierte Gebäudewandflächen mit Rankgewächsen zu begrünen. Dachbegrünung kann durchgeführt werden.
Bei der Anlage von betriebseigenen Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (StU mind. 14 bis 16 cm) in einer unbefestigten Baumschneise von ca. 3 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Im übrigen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.
Die Einhaltung der Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen bzw. des Bauantrages nachzuweisen.
 - Flächenversiegelung**
Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren.
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Vorhandene, unterirdische Stromkabel
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstücks-eigenen durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauVO)

- Einfriedungen**
Die straßenseitigen Einfriedungen der Gewerbegrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedung einsch. Sockelmauer darf 2,20 m betragen. Die Sockelmauer dürfen nur straßenseitig bis 0,50 m über Straßenebenante errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so auszuführen, dass Kleinere ungehindert unter der Einzäunung hindurch wechsen können. Der Zwischenraum Boden/Unterkanal Zaun sollte mind. 15 cm betragen. Der Verlauf der straßenseitigen Einfriedung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Mauern sind entweder anzupflanzen oder mit Rankgewächsen zu begrünen.
- TEIL C**
FESTSETZUNGEN UND HINWEISE BEZÜGLICH DER BAHNLINIE
FULDA - GERSFELD
- Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist die DB Service Immobilien GmbH, Frankfurt, zu beteiligen.
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Anlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschal, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschuldigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnhöfe planfestgestellt sind. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
 - Be Beflagung von Grundstücken zur Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappele) sowie stark rankende und kletternde Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
 - Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Bauteilbeleuchtung Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verflüchtungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
 - Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
 - Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebseigener Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Ggf. sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
 - Bei geplanten Bebauungen, Beflagungsmaßnahmen und Umgestaltung von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuz etc.) erhalten bleiben.
- TEIL D**
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE
- Abwassersammelungen**
Die Grundstücke Gemarkung Welkers, Flur 5, Flurstücke 4/10 und 4/12 haben keine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an die öffentlich angedeuteten Abwassersammelungen (Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation). Um an die öffentliche Abwassersammlung angeschlossen zu können, müssen die jeweiligen Anschlusseleitungen der v. g. Grundstücke über andere private Grundstücksflächen verlegt und grundbuchrechtlich abgesichert werden.
Die öffentlichen Abwassersammelungen im Entsorgungsbereich der v. g. Grundstücke sind hydraulisch auf einen Befestigungsgrad (Versiegelungsgrad) von 70 % für Mischwasser ausgelegt. Sofern der Befestigungsgrad auf den einzelnen Grundstücken überschritten wird, sind Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser von den jeweiligen Grundstückseigentümern vorzusehen.
 - Dachflächenwasser**
Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser für betriebliche und gewerbliche Zwecke (z.B. Reinigungswasser, Kühlwasser etc.) zu benutzen.
 - Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalgeschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
 - Energieversorgung**
Um rechtzeitig erforderliche Maßnahmen für die Energieversorgung der z. Z. noch unbebauten Gewerbegrundstücke einplanen zu können, sollte der Investor bzw. Planer der jeweiligen Anordnung bereits in der Planungsphase mit der UWAG Netz GmbH, Fulda, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen**
- Teil E**
AUFSTELLUNGSVERMERKE
- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ortsteil Welkers wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeindevertretung am 21.11.2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.02.2003 ortsbekannt gemacht.
Eichenzell, den 1. Juli 2008
 - Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 16.05.2008 ortsbekannt gemacht und vom 29.05.2008 bis einschl. 03.06.2008 durchgeführt.
Eichenzell, den 1. Juli 2009
 - Auslegungsbeschluss**
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 13.02.2009 ortsbekannt gemacht und vom 23.02.2009 bis einschl. 24.03.2009 durchgeführt.
Eichenzell, den 1. Juli 2009



Übersichtsplan, ohne Maßstab

URSCHRIFT

GEMEINDE EICHENZELL
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Ortsteil Welkers, "Im Sölgerath Süd"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im April 2008, ergänzt im Januar 2009