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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Baugrenze und Baulinie

3,00 m — festgesetzte Abstandsflächen bis Baufenster

Gebäudebestand

6/3, 6/4 — Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze

Sonstige Festsetzungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.

Eine Überbauung der Fläche ist in Absprache mit dem Abwasserverbd Oberes Fuldatal zulässig.

Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

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

SO — Sondergebiet
§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung
Technologiepark

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentliche unterscheiden.

Folgende Nutzungen sind zulässig:
1. Rechenzentren
2. Batteriespeicheranlagen
3. Technische Einrichtungen zur Nutzung und Umsetzung von Abwärme

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

SO

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 19 BauNVO)

1,2 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

II — Vollgeschosse, maximale Anzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

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

a — abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es sind auch Fassadenlängen von mehr als 50 m zulässig.

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.

Technische Nebenanlagen sind bei Einhaltung sontiger rechtlicher Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt:

Traufhöhe/ TH = max. 9,00 m

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

GH = max. 12,00 m — Maximal zulässige Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Maximal zulässige Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt:

Gebäudehöhe / GH = max.12,00 m

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Gebäudehöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

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

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit Zufahrtsbeschränkung

Zufahrtsbereich

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§9 Abs.1, 25 A+B BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Geltungsbereich B: Die Grundstücke Gemarkung ..., Flur..., Flst.... in einer Größe von ... m² werden einer extensiven Nutzung zugeführt. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres erfolgen. Die 2 Mahd darf frühestens 8 Wochen nach der ersten Mahd erfolgen. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu verbringen. Der Einsatz von Düngung oder Pestiziden ist untersagt.

Geltungsbereich B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind die Dachformen:

Satteldach: DN 15 Grad- 10 Grad
Pultdach: DN 8 Grad - 35 Grad
Flachdach: DN 0 Grad - 5 Grad

Dacheindeckungen

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen 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. 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 Werbepuppen 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 sowie als Sandwichplatte zulässig. Ebenso zulässig sind Glasausbauten und größere Glasflächen. Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Blech und Metal 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, Skelettreste 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

Aufgrund der spezifischen Nutzungsstruktur und den damit verbundenen Eigenheiten findet die gemeindliche Stellplatzsatzung keine Anwendung. Der tatsächliche Stellplatzbedarf ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Je Betriebsgebäude ist dabei mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Einfriedungen

Aufgrund der erhöhten Sicherheitsanforderungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Es werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

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. 0,8 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Kampfmittel

Vor Baubeginn ist eine Kampfmittelsondierung in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst durchzuführen

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 Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

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.

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 sollen die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

Beleuchtung

Blendwirkungen gegenüber der L3307 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) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Hinweise zum Bodenschutz für Bauausführende

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom hessischen Ministerium für Umwelt, Kimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) 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 KrWG 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.

Belange der deutschen Bahn

1. Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist die DB Service Immobilien GmbH, Frankfurt am Main, zu beteiligen.

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

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.

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 Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

5. Oberflächen - und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeführt werden.

6. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabeln und Leitungen bestimmt werden. Diese müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherren bzw. seiner Rechtsnachfolger.

7. Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltung von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuz etc.) erhalten bleiben.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am ..... Der Beschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.06.2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom .....

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht und vom .... bis einschließlich .... durchgeführt.

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und vom .... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich .... auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurde.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich .... auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich gemacht wurde.

Eichenzell, den .....

Johannes Rothmund
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Eichenzell, den .....

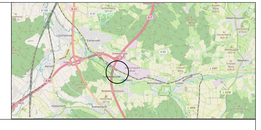
Johannes Rothmund
Bürgermeister

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 .....

Johannes Rothmund
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 38, Gemarkung Eichenzell/Gemarkung Welkers "Technologiepark Eichenzell-Welkers