

Satzung der Gemeinde Eichenzell über den Bebauungsplan Nr. 11, OT Welkers "Am Kreuzacker – 1. Änderung"

Teil A: Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO)

1.3.2. Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Land- und Forstweg/ Wirtschaftsweg

privat

private Verkehrsfläche

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

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

Elektrizität

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

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

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksnummer

Sonstige Planzeichen

Gebäudebestand

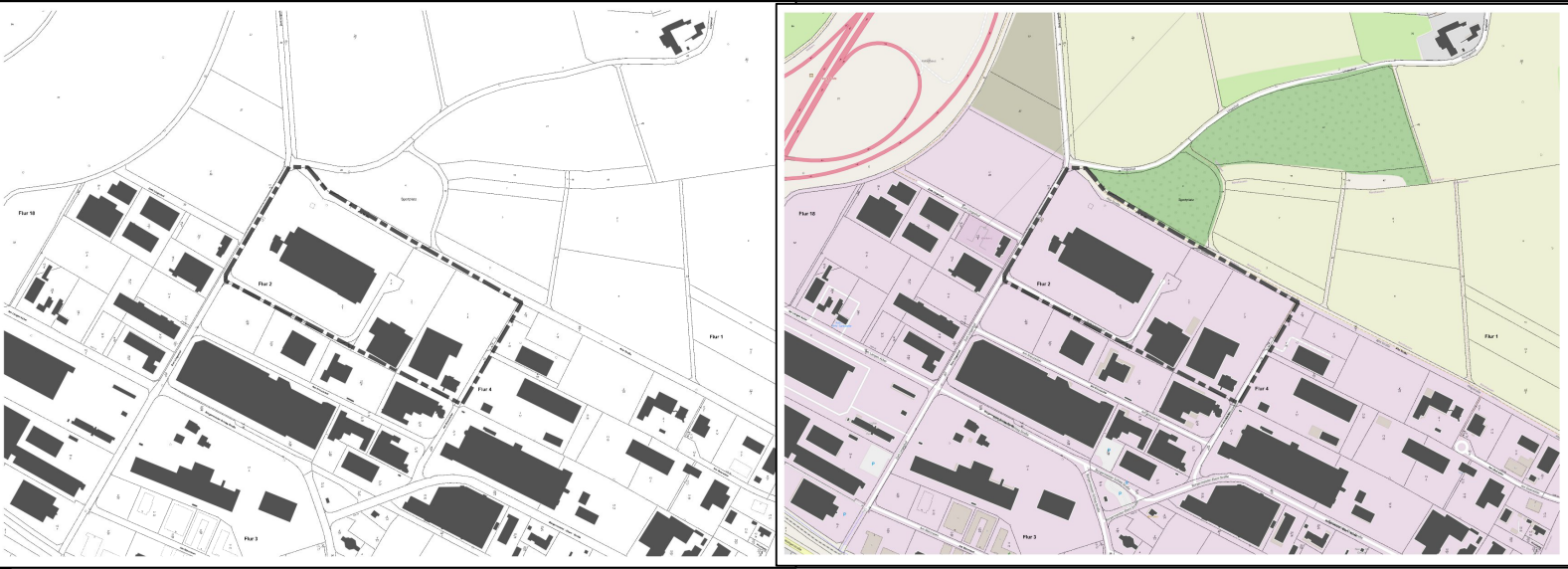
Bemaßung (verbindlich)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche
Gebäudehöhe	
Schallschutzpegel	
Wert links tagsüber / Wert rechts nachts	

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
Bebauungsplan Nr. 11, OT Welkers "Am Kreuzacker – 1. Änderung
Maßstab 1:1000
Stand: September 2025
Erstellt durch: Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell, Schlossgasse 7a, 36124 Eichenzell

Stand: Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Teil B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

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

Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

In Bezug auf dem Lärmschutz werden folgende Schallemissionswerte festgesetzt:

GI 1:
-Gesamtschallleistungspegel der Teilfläche in dB(A) tags/nachts = 110,1 / 105,1
-Flächenbezogener Schallleistungspegel L " der Teilfläche in dB (A) tags/nachts = 65/60

GI 2 und GI 3, nordwestliche Teilfläche:
-Gesamtschallleistungspegel der Teilfläche in dB(A) tags/nachts = 105,6*
-Flächenbezogener Schallleistungspegel L " der Teilfläche in dB (A) tags/nachts = 65/60

GI 2 und GI3 südöstliche Teilflächen:
-Gesamtschallleistungspegel der Teilfläche in dB(A) tags/nachts = 107,1*
-Flächenbezogener Schallleistungspegel L " der Teilfläche in dB (A) tags/nachts = 65/6

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

GFZ = Grundflächenzahl als Höchstmaß

GI1, GI 2, GI3 = 0,6

BMZ = Baumassenzahl

GI1, GI2, GI 3 = 0,5

Vollgeschosse als Höchstmaß

GI1, GI2, GI3 = II Vollgeschosse, ein drittes Vollgeschoss als reines Verwaltungsgeschoss ist zulässig.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

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

Technische Nebenanlagen sowie Carports und Garagen sind bei Einhaltung sonstiger rechtlicher Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Gebäudehöhe = GH

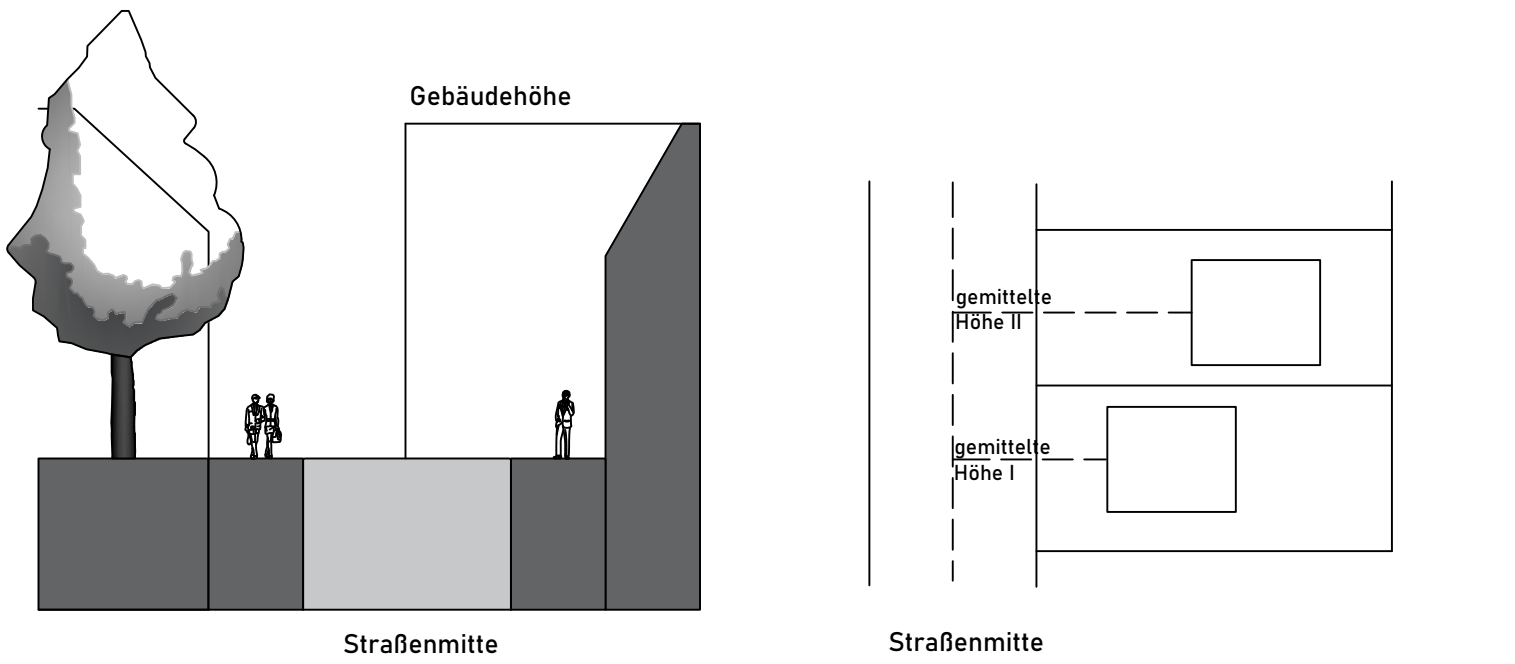
GI 1 = 12,00 m

GI 2 = 10,50 m

GI 3 = 12,00 m

Als Höhenbezugspunkt wird die gemittelte Höhe der Straßenmitte der Erschließungsstraße im Grundstücksbereich herangezogen.

Die Gebäudehöhe ist das Höhenmaß eines Gebäudes vom Bezugspunkt bis zum Dachfirst bei einem Zeltdach oder der Oberkante des Daches bei einem Flachdach/ Putldach.



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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die vorhandenen Gehölzsträucher, Säume und Waldstücke zu erhalten, zu pflegen und weiter zu entwickeln. Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung sind erwünscht.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen:

Zulässig sind die Dachformen:

Satteldach: DN 15° - 10 °

Putldach: DN 8 ° - 35 °

Flachdach: DN 0 ° - 5 °

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 ° ausgenommen. Die Dacheindeckung von Putldächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Die Verwendung von Dachfolien ist unzulässig. 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.

Gemeindliche Satzungen

Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung rechtskräftigen Ausführung sind einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen als geschlossene Mauern sind unzulässig. Zäune mit einer Höhe von 2,0 m sind zulässig. Die Einzäunung ist so vorzunehmen, dass Kleintiere ungehindert unter der Einzäunung hindurch wechseln können.

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.

Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen

Nutzung von Niederschlagswasser

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

Nutzung der solaren Strahlenenergie/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 Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlung 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 Mitwirkungspflicht nach § 4 Abs. 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, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" sowie "Bodenschutz für Hauslebauer" zu beachten.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 4-8 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.

Archäologischer Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Teil C: Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am die Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, OT Welkers "Am Kreuzacker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eichenzell, den

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zur bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eichenzell, den

Frühzeitige Beteiligung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 "Am Kreuzacker" als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt der Gemeinde Eichenze bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit amrechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den