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

# Teil A: Planzeichung



### Rechtsgrundlagen

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



private Verkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone 0,6 GH max.

15. Sonstige Planzeichen

Katasteramtliche Darstellungen

Sonstige Planzeichen

Grundflächenzahl (GRZ) Baumassenzahl Verhältnis der überbaubaren Kubikmeter Baumasse je Quadratmete Fläche zur Grundstücksfläche Grundstücksfläche Gebäudehöhe

5.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

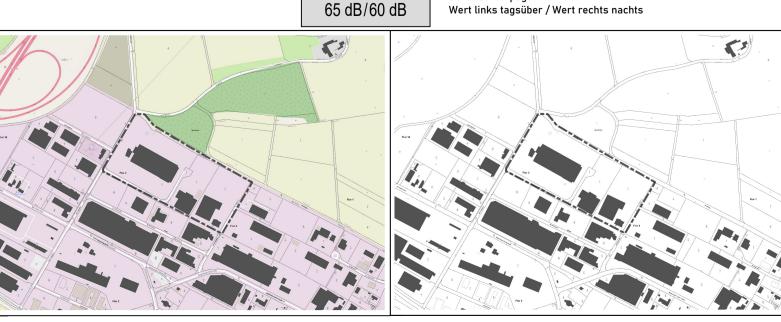
Bemaßung (verbindlich)

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell Bebauungsplan Nr. 11, OT Welkers "Am Märzrasen – 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

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

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

In Bezug auf dem Lärmschutz werden folgende Schallemissionswerte festgesetzt:

-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)

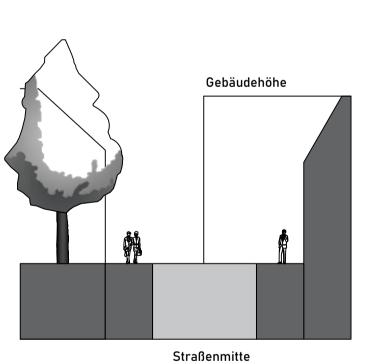
Gebäudehöhe = GH

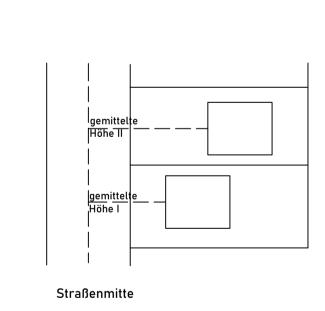
GI 1 = 12,00 m

GI 2 = 10.50 mGI 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/ Pultdach.





Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die vorhandenen Gehözsträuche, 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:

Pultdach: 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 Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Die Verwendung von Dachfolien ist unzulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig

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

#### 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

#### <u>Flächenbefestigungen</u>

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 Südverglaßung, 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 Empfehlung zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu

#### 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 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.

#### 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 Märzrasen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eichenzell, den ...

### <u>Planunterlage</u>

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze volltändig 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.

### 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

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ...... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ...... bis ....... 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 Märzrasen" 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 am ......... ....rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den .....