# Satzung der Gemeinde Eichenzell über den Bebauungsplan Nr. 16, OT Rönshausen "Bürgermeister-Ebert-Straße"

## 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 I. 2025 Nr. 189)
-Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBL S. 198), zuletzt geändert am 14.05.2025 Nr. 29)

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell
Bebauungsplan Nr. 16, OT Rönshausen "Bürgermeister-Ebert-Straße"

Maßstab 1:1000
Stand: April 2026
Erstellt durch: Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell, Schlossgasse 7a, 36124 Eichenzell

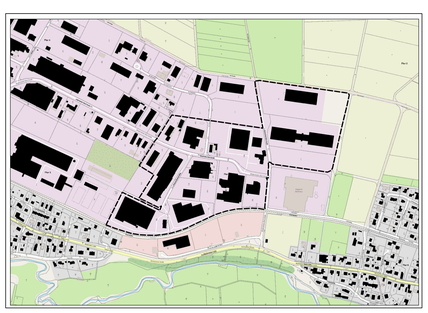
Stand: Vorentwurf

### Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet
- GRZ x,x – Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ x,x – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- BMZ x,x – Baumassenzahl, als Höchstmaß
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O – Offene Bauweise
- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche

### Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude





## Teil B: Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 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 BauNVO sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

*Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO*

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 8 Abs. 1 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts,- Büro,- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts, - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und §23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) dient der Flexibilität, um spezifische städtebauliche Ziele zu ermöglichen. Die Gebäudefassade darf länger als 50 m sein.

Es wird eine Baugrenze gemäß § 23 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 Bedingungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

GRZ = Grundflächenzahl als Höchstmaß

Die Grundflächenzahl wird einheitlich auf 0,6 festgesetzt.

GFZ = Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Die Geschossflächenzahl wird einheitlich auf 1,2 festgesetzt.

BMZ = Baumassenzahl

Die Baumassenzahl wird einheitlich auf 5,0 festgesetzt.

Vollgeschosse als Höchstmaß

Im gesamten Geltungsbereich max. II Vollgeschosse zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximale Gebäudehöhe einheitlich auf max. 12,00 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe markiert dabei den Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion, bei Flachdach die Schnittkante von Außenwand und oberster Geschossdecke und dem tiefsten Punkt des Terrains unterhalb der Dachfläche, gemessen ab Urgelände. Technisch bedingte Dachaufbauten (Sonnenkollektoren, Antennen, Schornsteine) sind davon ausgenommen.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung:
*Dachformen und Dachneigungen:*

Zulässig sind die Dachformen:
Satteldach: DN 15° - 10°
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 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.

Auf die Einhaltungen der Anforderungen der DWA M153 und A-102 für stoffliche Belastungen wird hingewiesen.

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 beachten.

Kampfmittel
Das Gelände befindet sich in einem potentiellen Bombenabwurfgebiet. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist vor Baubeginn eine systematische Überprüfung bis zu einer Tiefe von 5 m notwendig.

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 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 Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024) 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

Brandschutz

Der individuelle Objektschutz ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu prüfen. Ggf. sind entsprechende technische Bauwerke zur Sicherstellung des Objektschutzes vorzusehen.

Auf die Einhaltung der DMWA M153 und A-102 wird hingewiesen.

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 enstehende 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 genutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolgern 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. Pappel) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Erdwuchshöhe 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.

Belange des Abwasserverbandes Oberes Fuldatal

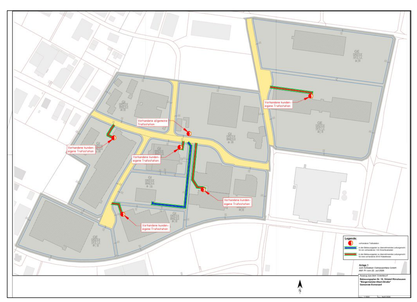
Bei Grundstücken, auf denen An- Um- oder Neubauten vorgesehen sind, ist die abflusswirksame Fläche zu betrachten. Sofern die abflusswirksame Fläche größer 800 m² ist, ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986100 zu führen und vorzulegen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig.

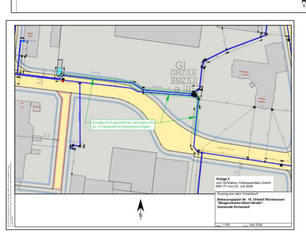
Belange des Abwasserverbandes

Für jedes Bauvorhaben ist der Abwasserverband Oberes Fuldatal ins Benehmen zu setzen. Ggf. wird ein separater Entwässerungsantrag notwendig. Übersteigt der Versiegelungsgrad 75% der Grundstücksfläche ist der Abwasserverband grundsätzlich hinzuzuziehen. Bei einer Grundstücksgröße >800 m² ist die DIN 1986100 anzuwenden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig,

Belange der OsthessenNetz GmbH

Für die OsthessenNetz GmbH sind im Geltungsbereich mehrere Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Diese sind zu berücksichtigen.







## Teil C: Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am ..... die Änderung des Bebauungsplans Nr. ..... , OT ..... 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. ..... als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den .....

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

Der Bebauungsplan ist damit am .....rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den .....