

GI	
III Bürogebäude	o
0,7	6,0
GH <sup>1)</sup>	FH <sup>2)</sup>
max. 10,00 m	max. 15,00 m

GI	
III Bürogebäude	o
0,7	6,0
GH <sup>1)</sup>	FH <sup>2)</sup>
max. 10,00 m	max. 15,00 m

### Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

#### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A, Ot. Welkers, Flurlage "Am Märzrasen"

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bebauungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 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 - HENatG) 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

##### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI

Im Industriegebiet ist der Einzelbetrieb ausgeschlossen.  
Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentralrelevanten Sortenarten zugelassen werden:

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

Darüber hinaus können Verkaufsfächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermittlung eigener, weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfäche 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 m<sup>2</sup> pro Betrieb einnehmen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- Baumassenzahl 6,0
- Grundflächenzahl 0,7
- Zahl der Vollgeschosse Bürogebäude III
- Höhe baulicher Anlagen

- Gebäudehöhe GH<sup>1)</sup> max. 10,00 m  
Firsthöhe FH<sup>2)</sup> max. 15,00 m
- Die Gebäudehöhe wird gemessen, teilweise vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Traufhöhe bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf.
  - Die Firsthöhe wird gemessen, teilweise vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Umgelände) an der Traufhöhe bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit dem höchsten Gebäudeansatz (First). Bei Flachdachbauten gilt als Firsthöhe die Gebäudehöhe.

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

- Offene Bauweise, Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig
- Baugrenze

##### 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität Ⓢ
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Überbaubare Grundstücksflächen ▨
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen ▩
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen ▨
  - Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ▨
- Zweckbestimmung: Fahrweg

##### 7. 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)

- Allgemeine Pflanzfestsetzungen
- Nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- Ab 5 lfdm. sind fensterlose Gebäudewandflächen mit Rankgewächsen zu begrünen. Dachbegrünung kann durchgeführt werden.
- Bei der Anlage von betriebsbezogenen Stellplätzen ist pro 6 Stellplätze ein heimischer Laubb Baum auf einer mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Durch einen qualifizierten Freilflächenplan zum Bauantrag ist die Einhaltung der Festsetzungen nachzuweisen.
- Flächenversiegelung
- Um die Auswirkungen auf den Natur und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.

#### 8. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- Vorhandene, unterirdische Stromkabel — — — — —
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB) — — — — —

#### TEIL B

##### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachformen und -gestaltung**
- Es sind Flach-, Sattel-, und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 30° zulässig. Für die Eindeckung dürfen keine heilen und glänzenden, in die Landschaft hinauswirkenden Materialien verwendet werden.
  - Außenwandgestaltung**

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
  - Stellplätze**

Stellplätze müssen vom betriebsbezogenen Gelände aus erschlossen werden. Stellplatzbedarf für Handwerks- und Industriebetriebe:

  - 1 Stellplatz je 60 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte.

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. Für weitere Einzelheiten gilt die gemeindliche Stellplatz- und Ablösungsplanung.
  - Werbeanlagen**

Werbeschriftzüge sind an den Wandflächen und auf den Dächern (unter Einhaltung der Firsthöhe) zulässig. Ihre Höhe darf max. 2,50 m betragen. Laufende, blinkende und wechselnde Werbeanlagen sind unzulässig. Leuchtende und beleuchtete Werbeschriftzüge sind zulässig. Allein stehende Werbeträger (Pylone) sind bis zur maximalen Firsthöhe, beschrieben unter Teil A Nr. 2.4 diese Bebauungspläne, zulässig.
  - Einfriedigungen**

Die straßenseitigen Einfriedigungen der Gewerbestandteile dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedigung einmündl. Sockelmauer darf 2,00 m betragen. Die Sockelmauern dürfen nur straßenseitig bis 0,50 m über Straßenebene errichtet werden. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so auszuführen, dass Kletterer ungehindert unter der Einwirkung hindurch wechseln können. Der Zwischenraum Boden/Unterkannte zum sollte mind. 15 cm betragen. Der Verlauf der straßenseitigen Einfriedigung ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen. Mauern sind entweder abzupflanzen oder mit Rankgewächsen zu begrünen.

#### TEIL C

##### FESTSETZUNGEN UND HINWEISE BEZÜGLICH DER BAHNLINIE FULDA - GERSFELD

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkempfindung usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgesetzt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- Bei Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umsturzes weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichttraumprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können. Als Bezugshöhe gelten die Hinterkanten der Oberleitungsarme bzw. die Schotterflanke.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verbländungen, Überdeckungen und Vorfläuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

#### TEIL D

##### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzlinie, Flurstücksbezeichnungen — — — — —
  - Dachflächenwasser**
- Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für betriebliche und gewerbliche Zwecke (z.B. Reinigungswasser, Kühlwasser etc.) benutzt werden.
  - Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DarchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

#### TEIL E

##### AUFSTELLUNGSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
- Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 21.11.2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 30.06.2005 beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- Eichenzell, den 04.04.2006
- Beteiligung der Bürger**
- Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 27.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht und vom 08.03.2004 bis einsch. 12.03.2004 durchgeführt.
- Eichenzell, den 04.04.2006

#### 3. Auslegungbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 01.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht und vom 11.04.2005 bis einsch. 12.05.2005 durchgeführt.

Eichenzell, den 04.04.2006

#### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.06.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 04.04.2006

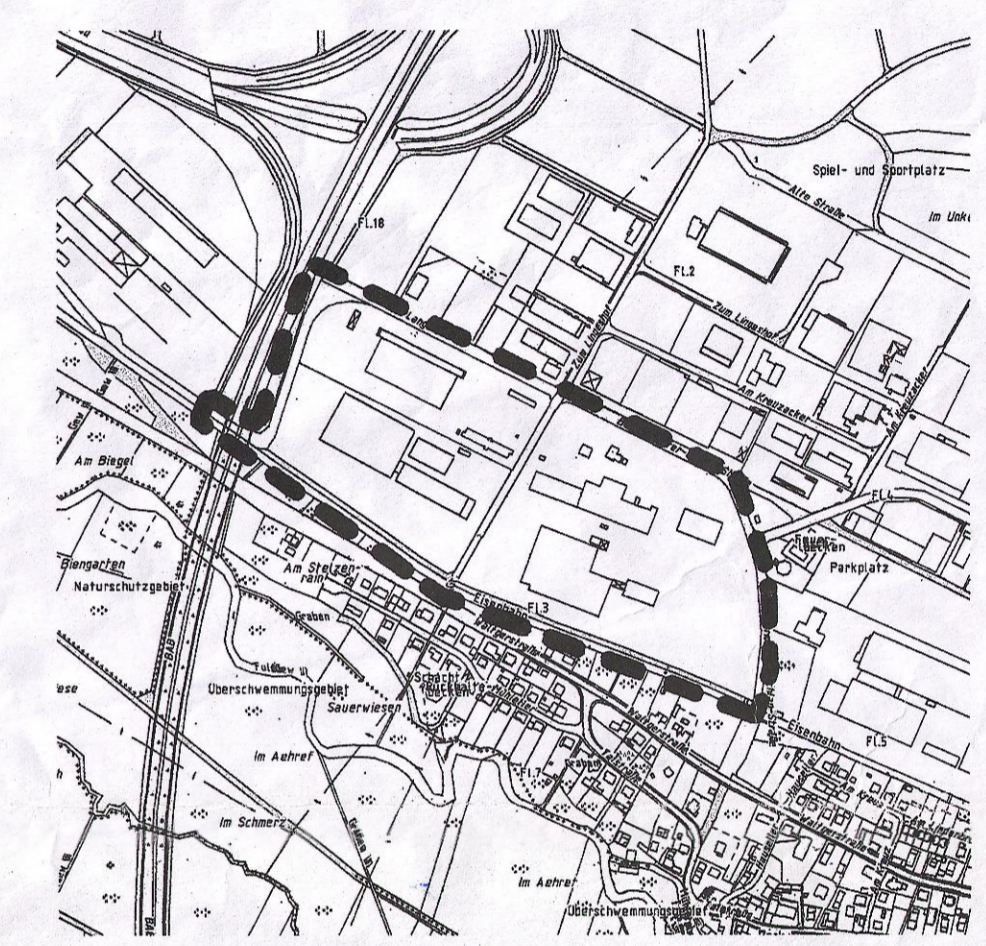
#### 5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit liegt.

Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Eichenzell, den 04.04.2006



Übersichtsplan, ohne Maßstab

**GEMEINDE EICHENZELL**  
Traditionsreich - Zukunftsorientiert

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A, Ot. Welkers, Flurlage "Am Märzrasen"

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Januar 2004, ergänzt im März 2005