

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanZV - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
HBO - Hessische Bauordnung
FStrG - Fernstraßengesetz

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

1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bauverbotszone (§ 9 FStrG)

6.4. Einfahrtbereich

AV Öffentliche Straße mit eingeschränktem Nutzerkreis.

Vorgeschriebene Fahrtrichtung in der Erschließungsanlage

Fahrbahnteiler

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8. unterirdisch

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

9. Grünflächen
Das Straßenbegleitgrün darf durch notwendige Einfahrten und Erschließungsanlagen durchbrochen werden.

10. Erhalt von Einzelbäumen (Habitatbäume)

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)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

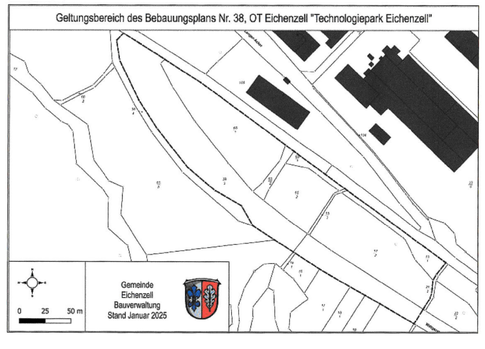
15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38, OT Eichenzell "Technologiepark Eichenzell"



Zeichenerklärung/ textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Technologiepark"

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

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Rechenzentren
2. Batteriespeicheranlagen
3. Technische Einrichtungen zur Nutzung und Umsetzung von Abwärme
4. sonstige für den Betrieb der unter 1 – 3 genannten Anlagen notwendige technische Einrichtungen und Gebäude sowie Gebäudeteile

Nicht zulässig sind Bürogebäude, dauerhafte Büroarbeitsplätze sowie Aufenthalts- und Sozialräume.

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

GRZ = Grundflächenzahl als Höchstmaß

SO 1 = 0,8
SO 2 = 0,8

GFZ = Geschossflächenzahl als Höchstmaß

SO 1 = 1,6
SO 2 = 1,6

Vollgeschosse als Höchstmaß

SO 1 = II Vollgeschosse
SO 2 = II Vollgeschosse

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

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind auch Fassadenlängen von mehr als 50 m zulässig.

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 sind bei Einhaltung sonstiger rechtlicher Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

TH = maximal zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

SO 1 = max. 9,00 m
SO 2 = max. 9,00 m

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

GH = maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

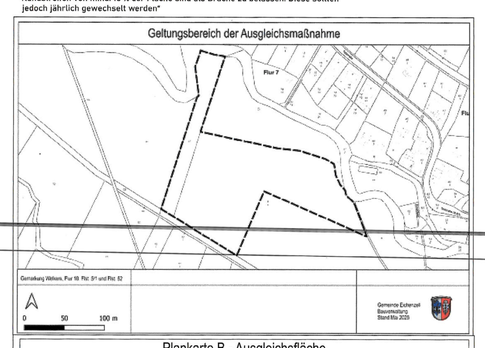
SO 1 = max. 12,00 m
SO 2 = max. 12,00 m

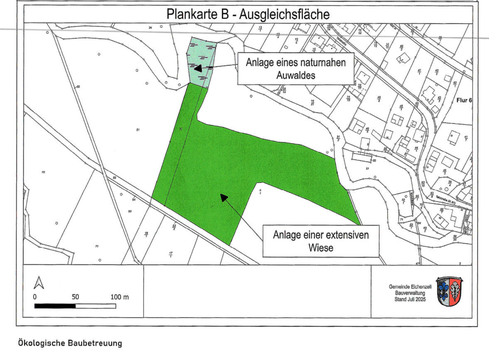
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird gemessen vom gemittelten Anschnitt des natürlichen Geländes an der talseitigen Außenwand bis zum First des Gebäudes.

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

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf einer Teilfläche von etwa 1.800 qm ist ein Auenwald neu herzustellen. Dabei sind Erlenjungheister, 2 x v. 60 - 100 cm, im Pflanzverband von 2 x 2 m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restliche Fläche von 20.000 qm ist als extensive Wiese zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass die 1. Mahd zwischen dem 05.06. bis 14.06. und die 2. Mahd erst ab dem 16.09. eines jeden Jahres zu erfolgen hat. Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Es dürfen keinerlei Düngung oder Pflanzenschutzmittel aufgebracht werden. Randstreifen von mind. 10 % der Fläche sind als Brache zu belassen. Diese sollten jedoch jährlich gewechselt werden"





Ökologische Baubetreuung

Bauzeitlich ist eine ökologische Baubetreuung zum Schutz der Zauneidechse einzurichten. Der Unteren Naturschutzbehörde sind regelmäßige Protokolle vorzulegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

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 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

Aufgrund der spezifischen Nutzungsstruktur und den damit verbundenen baulichen Anforderungen 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 Straßen und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgraben oder Aufschüttungen 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 0,8 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

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.

Kampfmittel

Vor Baubeginn ist eine Kampfmittelsondierung in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen

Hessen-Mobil

Der vorgesehenen Erschließung wird zugestimmt. Die zuständige Verkehrsbehörde muss der Erschließung vor Baubeginn zustimmen. Kosten von Beschilderung und Markierungen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Vor Baubeginn ist ein Nachweis der Sichten nach RAL sowie ein Schleppkurvennachweis zu erbringen.

Gemäß § 33 StVO, Abs. 1 sind außerhalb geschlossener Ortschaften jede Art von Werbung durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten.

Von der L3307 ausgehende Emissionen sind hinzunehmen.

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 DVGQ-Arbeitsblattes 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 beachten.

Beleuchtung

Blendwirkungen gegenüber der L3307 sind zu unterlassen.
Beleuchtungsanlagen müssen so aufgestellt 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 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.

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 Gleisbaumaschienen 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.

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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 02. Feb. 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38, Gemarkung Eichenzell - Welkers "Technologiepark Eichenzell-Welkers" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05. März 2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eichenzell, den 06. Feb. 2025

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 06. Feb. 2025

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Gemeinde Eichenzell
Bauverwaltung
Schlossgasse 7a
36124 Eichenzell

Eichenzell, den 06. Feb. 2025

Frühzeitige Beteiligung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 02. Feb. 2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

03. März 2025

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

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06. März 2025 bis 11. April 2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den 16. April 2025

Öffentliche Auslegung

15. Mai 2025

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 16. Juli 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 18. Juli 2025 bis 15. Aug. 2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den 20. Aug. 2025

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 11. Sep. 2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 "Technologiepark Eichenzell-Welkers" als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 22. Sep. 2025

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 17. Sep. 2025 im Amtsblatt der Gemeinde Eichenzell bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17. Sep. 2025 rechtsverbindlich geworden.

Eichenzell, den 22. Sep. 2025

Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

Projekt :	Planinhalt :
Bebauungsplan Nr. 38 "Technologiepark Eichenzell - Welkers"	Planzeichnung § 4(2) BauGB
Bauherr : Gemeinde Eichenzell, Schlossgasse 4, 36124 Eichenzell	Maßstab: 1 : 1000 · Plannr.: 38 · Format: A 1 · Ort / Datum: Eichenell, den 01.07.2025 · gez.: Schm
DER BAUHERR :	DER ARCHITEKT :