



- GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990.
 - Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990.
 - Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990.
 - Hessische Garagenordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HfNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1980.
- A) PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXT- U. PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI MISCHEGEBIET** (§ 5 BauNVO)
Unzulässig sind Gebäude und Anlagen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO
 - GE GEWERBEGEBIET** (§ 8 BauNVO)
Nutzungsbeschränkungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23/24 BauGB und § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe, von denen Anlagen keine störenden, bodennahen Gerüche- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 28.02.1983 abzuheften. Lärmbelastungen auf das angrenzende Mischgebiet ausgehen. Der flächenbezogene Schallleistungspegel darf tags (6.00-22.00 Uhr) 80 dB und nachts 45 dB nicht überschreiten. Im GE-Gebiet ist der Einzelhandel nicht zulässig.
 - GE°**
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES** (§ 16 Abs. 3 BauGB)
 - z.B. 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 16 BauNVO)
 - z.B. 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 16 BauNVO)
 - HOHE BAULICHER ANLAGEN** (gilt nicht f. bauliche Nebenanlagen) (§ 16 BauNVO)
 - z.B. II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
 - TH MAX. TRAUFGÖH**
Bei GE° können die festgesetzten Höhen durch besondere bauliche Anlagen überschritten werden, z. B. Wassertürme.
 - FH MAX. FIRSTHÖHE**
Die Höhe der Gebäude wird gemessen über vorhandener Geländehöhe an der Fassade bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche; die Höhe des Dachziegels bleibt unberücksichtigt. Werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist als Höhe deren mittlere Höhe anzunehmen. Für die Bestimmung der Firsthöhe gilt ebenfalls die vorhandene talseitige Geländehöhe.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im Rahmen der offenen Bauweise werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
 - g GESCHLOSSENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE MISCHEGEBIETSFLÄCHEN**
 - ÜBERBAUBARE GEWERBEGEBIETSFLÄCHEN**
 - NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**
 - ZULÄSSIGE FIRSTTRICHTERUNGEN BEI SATTELDÄCHERN**
 - ↑ GEFÄLLRICHTUNG BEI PULTDACH**
 - VERKEHRSFLÄCHEN, EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 - INNERBETRIEBLICHE HAUPTVERKEHRSFLÄCHEN**
 - SONSTIGE BETRIEBLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
Zweckbestimmung:
 - STELLPLÄTZE FÜR PERSONENKRAFTWAGEN VON BETRIEBSANGEHÖRIGEN**

- STELLPLÄTZE FÜR LASTKRAFTWAGEN**
(Die Stellplätze können nach Abbau des Lkw-Fuhrparks als Lagerflächen genutzt werden. Dies ist im konkreten Einzelfall unter Beachtung der Schallschutzvorschriften zu prüfen.)
- ↑↑ EIN- BZW. AUSFAHRT DES BETRIEBSGELÄNDES**
(Die betriebliche Einfahrt zum Gewerbegebiet darf nicht als Ausfahrt genutzt werden.)
- ▲ EIN- UND AUSFAHRT ZU STELLPLÄTZEN FÜR PERSONENKRAFTWAGEN**
- LAGERFLÄCHEN**
- FEUERWEHRAUSFAHRT NACH DIN 14090**
(Die Feuerwehrausfahrt ist von jeglicher Bebauung und sonstigen, die Zufahrt störenden Hindernissen freizuhalten. Die Zufahrt unmittelbar angrenzend an die Litter ist mit Schotterrasen zu befestigen.)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES IMMISSIONSSCHUTZRECHTS** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
- Der Ausfahrtsbereich ist gemäß dem Lärmgutachten Nr. L 2410 (TUV Hessen) vom 29.01.1993 zu gestalten.
- Im einzelnen sind folgende Maßnahmen zu treffen:
- Im Abstand von etwa 4,50 m vor der nördlichen Gebäudefront in Richtung Rheinstraße ist eine 5 m hohe Wandscheibe zu errichten. Für LKW ist eine Durchfahrhöhe von mind. 4 m über der Fahrbahnoberfläche erforderlich. Durch Anbringen von PVC-Lamellen ist die Durchfahrhöhe auf 3 m zu reduzieren. Dies entspricht der Höhe des LKW-Fuhrparks.
 - Zur Vermeidung von Reflexionen an der Gebäudfront ist die Wandscheibe auf der Ostseite bis zu einer Höhe von 4 m mit dem Bürogelände als Verlängerung der Giebelwand zu verbinden.
 - Die gleiche Abschirmung kann durch eine 4,50 m hohe Wandscheibe erreicht werden, die ein 2,50 m langen Überhang in Süd-Richtung aufweist.
- ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN STRASSENSEITIG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 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 (Hochstrich) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden (siehe auch Gestaltungsvorschriften).
- AUFSCHÜTTUNG ABGRABUNGEN**
- WASSERVERSORGUNG UND ENTWASSERUNG**
- Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- TELEFON UND STROM**
- In den Verkehrsflächen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldedienst und das Überlandwerk sollen von Straßenmaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn unterrichtet werden.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Betriebliche Grünflächen für Massnahmen zur äusseren Eingrünung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Silberleiche (*Quercus robur*)
- BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- ERHALTEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
 - ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN GROSSKRÖNIGEN LAUBBÄUMEN** (als Hochstamm mit mind. 14-16 cm Stammumfang) der Arten:
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Silberleiche (*Quercus robur*)
 - ANPFLANZEN VON HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUMEN**
 - ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN STRÄUCHERN ZUR AUSSEREN EINGRÜNUNG** (mit 1 Strauch/m²) der Arten:
 - Div. Weiden (*Salix spec.*)
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- GRÜNDORNERISCHE MASSNAHMEN HINSICHTLICH DER AUSGLEICHFLÄCHEN**
- Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung und jenseitig später Maut nicht vor dem 15. Juli. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- SONSTIGE MASSNAHMEN ZUR DURCHGRÜNUNG DES PLANUNGS- GEBIETES**
- Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung zu verwenden sind Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergeb. Decke.
 - Pro angefangene 200 m² vollversiegelter Fläche ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen.
 - Auf den Grundstücken ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
 - Mindestens 40% der Flachdächer sind zu begrünen. Bauliche Vorkehrungen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

- 1. SOLARANLAGEN**
- Auf den Erlass des Hess. Ministers des Inneren vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1 342; 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.
- 2. BODENDECKMÄLER**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN**
- FLURGRENZEN**
- VORHANDENE GEBÄUDE**
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- BRUNNEN**
- HINWEIS:**
- Das Dachflächenwasser kann in max. 3 m³ großen Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung benutzt werden.
- Die Dachflächenwasser des Gewerbegebietes können der Litter direkt zu geleitet werden.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN**

D) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE

1. Bescheinigung der Vermessungsstelle:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand:

siehe Kartenteil

2. Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 11. März 1994 beschlossen. Mit dem Beschluss vom 11. März 1994 wurde der Aufstellungsbeschluss erweitert. Der Beschluss wurde am 11. März 1994 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Beschluss vom 11. März 1994 wurde der Aufstellungsbeschluss erneut erweitert und am 11. März 1994 öffentlich bekannt gemacht.

3. Bürgerbeteiligung:

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 11. März 1994 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11. März 1994 bis 21. März 1994.

4. Behördenbeteiligung:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11. März 1994 bis 21. März 1994.

5. Auslegungsbefehl:

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 11. März 1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und in der Zeit vom 11. März 1994 bis 21. März 1994 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 11. März 1994.

6. Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 11. März 1994 beschlossen worden.

Eichenzell, 26. März 1993 Der Gemeindevorstand

7. Anzeige des Bebauungsplanes:

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB wurde vom 02. Juni 1993 bis 07. Feb. 1994 durchgeführt.

8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 11. März 1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereit.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am rechtskräftig geworden.

Eichenzell, 21. März 1994 Der Gemeindevorstand

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "BEIM MEMLOSER SAUERBRUNN" OT LITTER, GEM. EICHENZELL

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING
BEARB.: HOFMANN GEZ.: LANGER
DATUM: SEPT. 92 GEÄND.: Feb. 93 GEÄND.: April '93