--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---

GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Eichenzell

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Generationenhaus"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

36/24 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

12 — Gebäude – Bestand

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Ärchäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es ist vorgesehen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Löschwasserreserve zu speichern bzw. z. B. .als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des Geltungsbereiches
(§ 9, Abs. 7, BauGB)

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

SO — 2.1 Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

GR 400m² — 2.2 Grundfläche der Gebäude als Höchstgrenze
(§ 19 BauNVO)
(maßgebend ist die Bruttogrundrissfläche des Erdgeschosses aller Gebäude in der jeweiligen Nutzungsart)

GF 400m² — 2.3 Geschossfläche der Gebäude als Höchstgrenze
(§ 20 BauNVO)
(maßgebend ist die Bruttogrundrissfläche aus der Summe der genutzten Ebenen in allen Gebäuden in der jeweiligen Nutzunsart gemäß den beigefügten Entwurfsunterlagen)

I — 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. gemäß den beigefügten Entwurfsunterlagen
(§ 16 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)

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

TH = 3,25 m — Traufhöhe z. B. max. 3,25 m

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Dachaußenfläche über dem Anschnitt der vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche (Einzelhöhen sind den beigefügten Entwurfsunterlagen zu entnehmen).

TH = 5,00 m — Firsthöhe z. B. max. 5,00 m

Firsthöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Außenwand mit Oberkante First über dem Anschnitt der bergseitig vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche (Einzelhöhen sind den beigefügten Entwurfsunterlagen zu entnehmen).

6. Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

Einfahrtsbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser
(§ 9, Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)

Wasser- und Energieversorgung sowie Entwässerung und evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnehmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 + 25 BauGB in Verb. mit § 8a BNatSchG)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

8.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

8.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang der Arten:
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,6 – 1,0 m hoch, der Arten:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gew. Schneeball (Vibumum opulus)

Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel
dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

8.1.2 Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Dabei ist ein exakter Nachweis gemäss der Kompensationsverordnung auf der Grundlage des Hess. Naturschutzgesetztes vorzulegen.
Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d. h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 81, Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-12°.

1.2 Dachgestaltung
Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen Dachsteinen, dunkler Farbton, einzudecken. Es ist anzustreben, einen möglichst großen Anteil der Dachflächen extensiv zu begrünen.

1.3 Stellplätze für KFZ
Bzgl. Stellplätzen gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell vom 15.05.1995 über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Grösse, Zahl, der Stellplätze oder Garagen.

2. Grundstücksfreiflächen
(§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

2.1 Befestigungen
Flächenbefestigungen werden minimiert. Befestigungen von Fußwegen und der Stellplätze werden in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialen (z. B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) hergestellt.

2.2 Einfriedungen
Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,2 m Höhe ohne Sockel bzw. lebende Hecken vorgesehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Generationenhaus" im Ortsteil Eichenzell beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 28.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger ~~in der Zeit vom~~ 0.m ~~bis zum~~ 10.05.2006 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 "Generationenhaus" hat über die Dauer eines Monats vom 17.07.2006 bis zum 18.08.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 07.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2006 den Bebauungsplan Nr. 23 "Generationenhaus" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 06.07.2007

Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

GEMEINDE EICHENZELL 1 1 KREIS FULDA

- Breithecker -
Bürgermeister

5. Der Beschluss wurde am 06.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 23 "Generationenhaus" in Kraft getreten.

Eichenzell, den 06.07.2007

Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell

GEMEINDE EICHENZELL 1 1 KREIS FULDA

- Breithecker -
Bürgermeister

Übersichtsplan

GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Eichenzell

GEMEINDE EICHENZELL Tradition trifft Zukunftsbewusstsein

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23

"GENERATIONENHAUS"

ARCHITEKTURBÜRO SWOBODA
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN
36137 GROSSENLÜDER
TEL.:06648/9524-16, FAX: 06648/8299, MAIL: m.swoboda@architekt-swoboda.de
BEARBEITET IM APRIL 2006