

GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Rothemann

Bebauungsplan Nr. 7 "Im Tiefenbornsgraben"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

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

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

- VORBEMERKUNG**
- Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 3. Planzeichenverordnung (PlanZVO) (PlanZV)
 4. Hess. Bauordnung (HBO)
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7, BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - Traufhöhe bei Satteldächern (S) max. 4,5 m
 - Traufhöhe bei Pultdächern (P) max. 5,5 m
 - Traufhöhe bei Mansarddächern (M) max. 3,5 m

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachausensfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes

 - max. 9,5 m Firsthöhe
 - Firsthöhe ist die Höhe des bergseitigen Firstendes über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Aussenwand
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Erschließungsstraße
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 + 14 BauGB)
 - Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26, BauGB)
 - Von der Straßenseite 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 (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen 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:

- Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Strüchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)
 - 9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) 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 (Viburnum opulus)

Obstbäume als Hochstämme:

- vorherrschend Apfel,
- dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

- 9.1.3 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
 - Spitzahorn 2xv., St.-Umfang 16-18cm
- 9.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Strüchern

- 9.1.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Mindestanforderung:

- 1 Laubbaum, alternativ 2 Obsthochstämme (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
- 10 heimische Sträucher (Arten und Pflanzqualitäten siehe 9.1.1)
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge, (wird durch die Ausführung der Festsetzung 9.1.2 erfüllt)

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

9.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereich B)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)

Die Wiesenfläche ist mit einem lockeren Pflanzverband aus 2 x 2 m Schwarzerlenheistern zu bepflanzen. Sie ist danach aus gleicher Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession (Maßnahmenziel Auwald) zu überlassen.

9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a BauGB)

Die unter 11.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 40% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 60% zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Sattel, Krüppelwalm- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 30° - 48°, Walmgedächter mit 30° - 45°, Pultdächer mit 10° - 15° und Mansardgedächter mit 75° - 80° im Dachgeschoss und 15° - 30° als oberster Neigung

1.2 Dachgestaltung

Für die Dachdeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten, nicht glänzenden und einheitlichen Farben zu verwenden.

Bzgl. Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Zulassung und Gestaltung von Dachgauben vom 12.12.1991.

Die Dachneigung von untergeordneten Giebeln muss derjenigen des Hauptdaches entsprechen oder steiler, jedoch höchstens 60°, geneigt sein (nicht bei aus dem Hauptdach geschleptter Dachanordnung). Die Giebelwand muss dabei ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtfläche erhalten. Überschreitet die Breite eines untergeordneten Giebels ein Drittel der entspr. Hauswandlänge, gelten die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen unter Teil A 5.

1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

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

Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

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

2.1 Befestigungen

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offengefügen bzw. durchlässiger Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

2.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe ohne Sockel, alternativ lebende Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

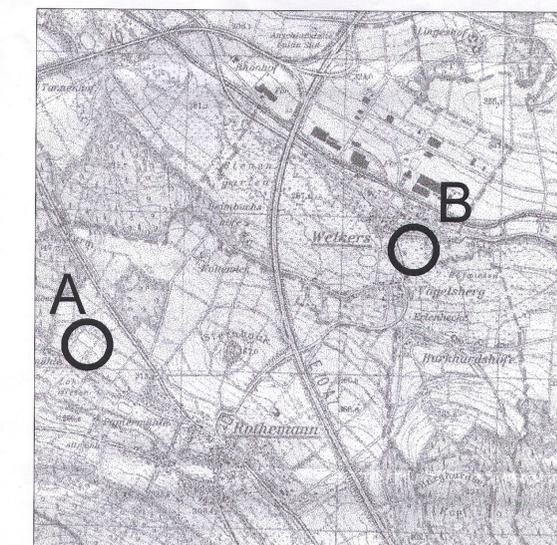
1. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Tiefenbornsgraben" im Ortsteil Rothemann beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2002 erweitert mit Bekanntmachung am 20.12.2002.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 02.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 12.08.2002 bis zum 16.08.2002 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Im Tiefenbornsgraben" hat über die Dauer eines Monats vom 12.08.2002 bis zum 13.09.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2002 den Bebauungsplan Nr. 7 "Im Tiefenbornsgraben" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 29.01.2003



5. Der Beschluss wurde am 20.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 7 "Im Tiefenbornsgraben" in Kraft getreten.

Eichenzell, den 29.01.2003



Übersichtsplan ohne Maßstab

GEMEINDE EICHENZELL

Ortsteil Rothemann

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Im Tiefenbornsgraben"

M. 1 : 1.000 Januar 2003

Herget und Wienröder Landschafts- und Städtebauarchitekten
Theilring 32 36124 Eichenzell Telefon 06656 / 50028 -fax 50029