



GEMEINDE EICHENZELL

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 IN DER GEMARKUNG LÖSCHENROD, FLURLAGE „IM OBERFELD“

SONDERGEBIET "GARTENCENTER DEHNER"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Bauzonenverordnung (BauZVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
5. der auf § 9, Abs. 4, BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I Seite 102) in Verbindung mit § 87 HGO
6. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
7. des Hess. Naturschutzgesetzes (HNatSchG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

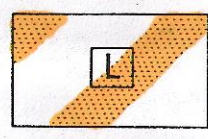
	Flurgrenze vorhanden
	Flurnummer z.B. 4
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 30
	von jeglicher Bebauung (Hochbauten) freizuhaltende Fläche gem. §9 Bundesfernstraßengesetz und § 14 BauNVO

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HGO sicherzustellen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Sondergebiet Zweckbestimmung: Gartencenter (§ 11 BauNVO) (Vgl. textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 1)
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze GRZ = 0,8 (§ 19 BauNVO)
	Max. Zahl der Vollgeschosse: II (§ 16 (2) 3. u. 4. BauGB)
	max. Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) (Vgl. textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 3)
	max. Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) (Vgl. textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 3)
	Satteldach/ Walmdach/ Flachdach (Vgl. textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1)
	Dachneigung (Vgl. textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1)
	Baugrenze (§23 BauNVO)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)



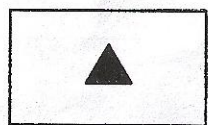
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



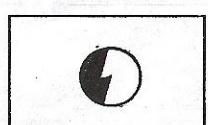
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,
Ausstellungsflächen, Einkaufswagensammelplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St	Stellplätze
As	Ausstellungsflächen (für Blockhütten und Glashäuser)
Ew	Einkaufswagensammelplätze

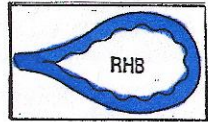


Einfahrt
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11)

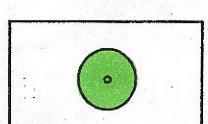


Fläche für Versorgungsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 12)

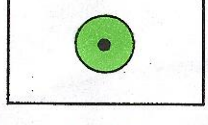
Zweckbestimmung: Elektrizität



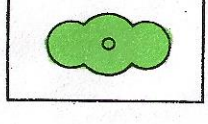
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
und die Regelung des Wasserabflusses;
hier: Regenrückhaltebecken (§9 Abs. 1 Nr. 16)



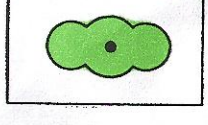
Anpflanzen von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Zu verwenden sind Arten der Liste unter Ziff. 6 mit
Mindest-StU 14-16 cm



Erhalt von Einzelbäumen
(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Anpflanzen von Sträuchern und Hecken
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

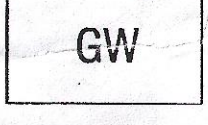


Erhalt von Sträuchern und Hecken
(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

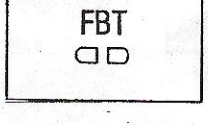


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Gehweg



Fahrbahnteiler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§11 BauNVO und 19 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist durch eine Nutzungsschablone im Baugebiet festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gartencenter" nach § 11 BauNVO ausgewiesen, in dem eine Verkaufsfläche von max. 5000 m² zulässig ist. Darüber hinaus darf zusätzlich eine Freiverkaufsfläche von bis zu 1300 m² außerhalb des Gebäudes ausgewiesen werden.

Im Gartencenter ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenzweigen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.

Zulässig ist im Gartencenter auch der Einzelhandel mit anderen gartenspezifischen Sortimenten, insbesondere mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln. Die zentralen Sortimente (z.B. Geschenkartikel, Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zoartikel) sind auf höchstens 200 m² Verkaufsfläche (VKF) zu begrenzen.

Ausgeschlossen ist der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere Baustoffen, Werkzeugen und Autozubehör.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt.

2 Bebaubarkeit der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Flächen zu errichten.

3 Gebäudehöhen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude darf im Sondergebiet 10,50 m, die Traufhöhe 7,70 m nicht überschreiten.

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe/ Traufhöhe gilt der Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle.

Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Ansichten zeigt, beizufügen.

4 Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz ist über eine neue Erschließungsstraße sicherzustellen, die an die L3430 anschließt. Ein direkter Anschluß des Baugrundstückes an die Landesstraße 3430 bzw. die angrenzende B27 ist nicht zulässig.

Es werden für das Baugrundstück lediglich 2 Zufahrtsbereiche an die neue Erschließungsstraße mit einer max. Breite von 7,0 m zugelassen.

5 Flächen für Stellplätze, Ausstellungsflächen und Einkaufswagensammelplätze (§12 BauNVO)

Die Anlage von Stellplätzen, Ausstellungsflächen und Einkaufswagensammelplätzen ist nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Stellplätze sind nur für Besucher des Gartenmarktes sowie für Beschäftigte (§12 BauNVO) zulässig.

Für die Festlegung der Anzahl der Stellplätze gilt folgende Regelung:

- 1 Stellplatz je 20 m² geschlossene Verkaufsfläche
- 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche unter Glasdach

Die Ausstellungsfläche dient der Präsentation von Blockhütten, Glashäusern und ähnlichen kleineren Bauten für den Außenbereich.

6 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen mit vorwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Als Sträucher und Heister:

Hasselnuß (Corylus avellana)	Salweide (Salix caprea)
Holtriegel (Cornus sanguinea)	Holunder (Sambucus nigra)
Kornelrösche (Cornus mas)	Schneeball (Viburnum opulus)
Faulbaum (Acer campestre)	Faulbaum (Fraxinus siliqua)
Pflaumenhecke (Eunonymus europaeus)	Zitterpappel (Populus tremula)
Salweide (Salix caprea)	

Als hochstämmige Laubbäume:

Stieleiche (Quercus robur)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	

Ranker für Schattenwände:

Waldrebe (Clematis vitalba)	Jelängerjelleber (Lonitca caprifolium)
Efeu (Hedera helix)	Knöterich (Polygonum auerit)

Ranker für Sonnenwände:

Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")	
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Pflanzfestsetzungen innerhalb zeichnerisch festgesetzter Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Bei Anpflanzungen auf dem Grundstück sind folgende Pflanzgrößen zu verwenden:

Sträucher	: 2xv., 100-150 cm
Heister	: 3xv., 250-275 cm
Hochstämme	: 3xv., StU. 14-16 cm

An Arten sind die unter Ziff. 6 genannten Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind herbizidfrei zu pflegen.

7.2 Zusätzliche Festsetzungen auf dem Baugrundstück

Die nicht überbauten Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Ausstellungen und Einkaufswagen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Grundsätzlich ist die versiegelte Fläche zu minimieren.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag in Form von Rasenpflaster, Okoporenpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen. Pro 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 14/16cm, Arten siehe Ziff. 6) zu pflanzen. Die unbefestigte Baumscheibe muß mind. 3 qm groß sein.

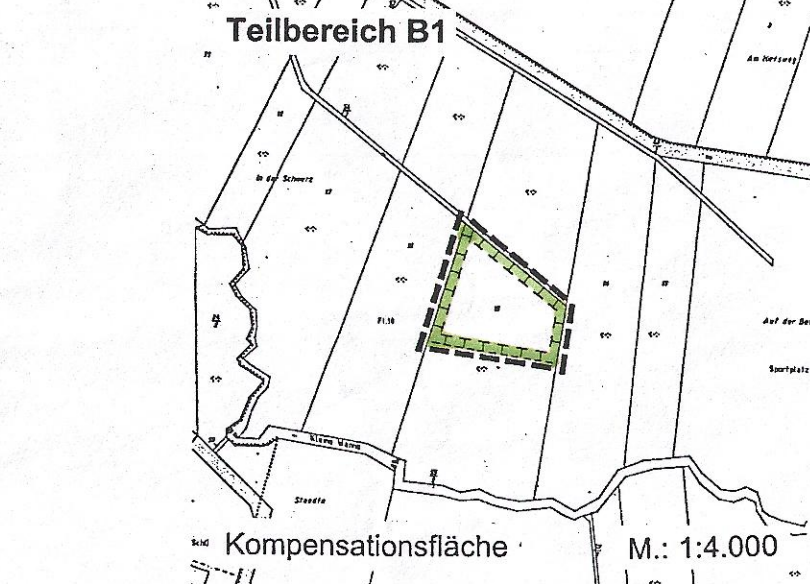
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen Freiflächen-gestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

7.3 Kompensationsmaßnahmen in gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereiche B1 und B2)

7.3.1 Teilbereich B1

Die innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung gelegene Wiesenfläche (Teil des Flurstücks 15, Flur 10, Gemarkung Welkers, ca. 3175 m²) ist aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.



7.3.2 Zuweisung einer bereits vorhandenen Ausgleichsfläche

Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche von 2.500m² in der Gemarkung Eichenzell, Flur 9, Flurstück 52/27 zugewiesen. Die bereits umgesetzte Ersatzmaßnahme (Neuanlage einer Streuobstwiese mit insgesamt 88 Obstbäumen) ist mit der UNB Fulda abgestimmt und über eine Baust-Eintragung gesichert.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die gemäß § 8a Abs. 5 BNatSchG unter 7.3.1 und 7.3.2 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe zu 80% der Bebauung durch das Sondergebiet und zu 10% der Erschließung (incl. der Anlage des öffentlichen Fußweges und des Regenrückhaltebeckens) zugeordnet.

8 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und 4 BauGB)

8.1 Private Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser der Dachflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §87 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 der hessischen Bauordnung (HBO) sind im Geltungsbereich des B-Planes Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser einzurichten.

Dach- und unverschrützte Freiflächen sind über ein separates RW-Netz zu entwässern und gedrosselt in den Klärüberlauf des öffentlichen Regenrückhaltebeckens (siehe auch Punkt 8.2) einzuleiten.

Ein vorgeschaltetes privates Regenrückhaltebecken (-kanal oder Zisterne), ausgelegt auf die zulässige Einleitmenge, ist vom Eigentümer zusätzlich auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Das anfallende Dachflächenwasser ist in dem privaten Regenrückhaltebecken (Zisterne) zurückgehalten und als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Bewässerung der Grünflächen und Pflanzen zu nutzen. Gleichzeitig ist eine Mindestmenge von 50 cbm in der privaten Zisterne zur Löschwasserversorgung bereitzustellen.

Straßen- und Parkplatzflächen können ungedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal entwässert und dem öffentlichen Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Vorfluter zugeführt werden.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

8.2 Öffentliche Anlage zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Zur Regelung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den befestigten Flächen (Hofflächen, Zufahrten, Stellflächen etc.) sowie den nicht privat gespeicherten Niederschlagsmengen der Dachflächen ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche ein öffentliches Regenrückhaltebecken zu errichten.

Die anfallenden Oberflächenwässer sind separat über ein RW-Netz dem Rückhaltebecken zuzuführen. Der Überlauf dieses Beckens ist an einen Vorfluter (offenes Gewässer) anzuschließen.

Teil B Festsetzungen gem. §87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) 1 HBO)

1.1 Dächer

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 8° und 30° sowie Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Materialien wie Metall (z.B. beschichtete Alu-Blech-Bahnen), Glas bzw. Ton- oder Betonziegel zu verwenden. Für Flachdächer sind außerdem Eindeckungen mit Kies o.ä. zulässig.

1.2 Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig. Einzige Ausnahme sind Fassaden aus Glas.

Tür- und fensterlose Außenwandflächen mit einer Länge von über 5 m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzenliste unter Ziff. 6).

1.3 Werbeanlagen

Werbeschriftzüge sind an der Wandfläche und auf dem Dach zulässig. Ihre Höhen dürfen max. 2,50 m betragen. Laufende, blinkende und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeschriftzüge sind zulässig.

2. Gärtnische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) Nr. 4 und 5 HBO)

2.1 Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen in transparenter Form (z.B. als Maschendraht, Metallgitterzaun) bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Zur Abgrenzung des Lagerbereiches ist auch die Verwendung eines geschlossenen Holzzaun erlaubt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 17.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, Sondergebiet "Gartencenter Dehner" im Ortsteil Löschendorf beschlossen. 26.01.2007 17.12.2007 Der Beschluß wurde am 08.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Eichenzell, den 04.01.2007



2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 17.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 17.05.2007 bis 17.07.2007 ortsüblich öffentlich auslegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 07.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eichenzell, den 04.01.2007



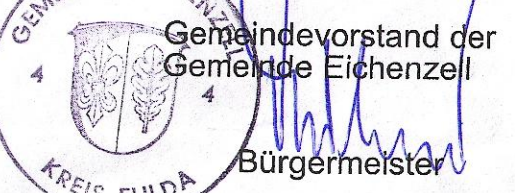
3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10, Sondergebiet "Gartencenter Dehner", OT Löschendorf hat über die Dauer eines Monats vom 17.05.2007 bis 17.07.2007 ortsüblich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 07.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eichenzell, den 04.01.2007



4. Die Gemeindevertretung hat am 17.05.2007, den Bebauungsplan Nr. 10, Sondergebiet "Gartencenter Dehner", OT Löschendorf, nach § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-)Satzung beschlossen.

Eichenzell, den 04.01.2007



5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 10, Sondergebiet "Gartencenter Dehner" wurde als Satzung gem. § 12 BauGB am 17.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 10 "Gartencenter Dehner" OT Löschendorf rechtsverbindlich.

Eichenzell, den 04.01.2007

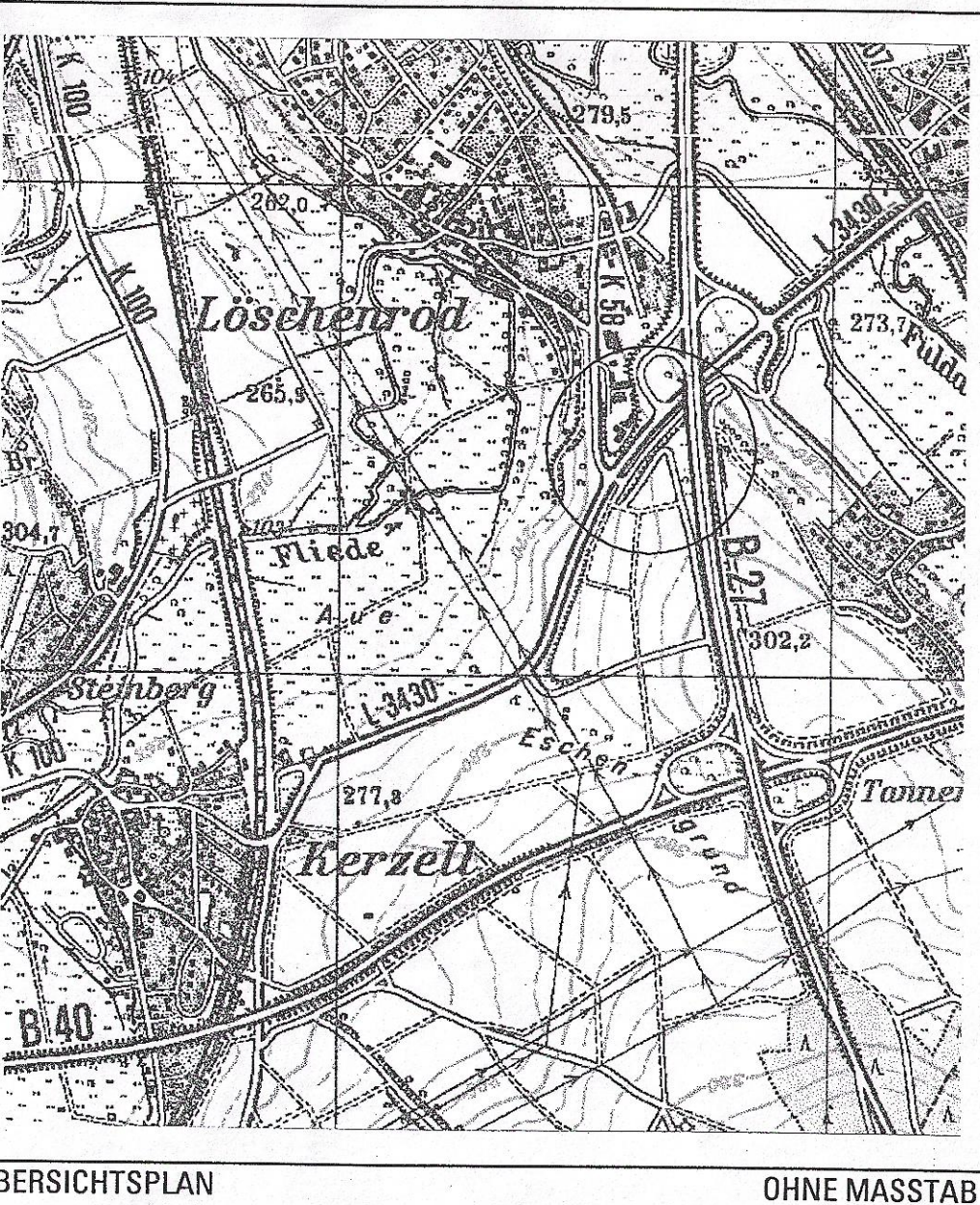


6. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 10, Sondergebiet "Gartencenter Dehner", OT Löschendorf, wurde gem. § 10 BauGB am 07.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 10, Sondergebiet "Gartencenter Dehner", OT Löschendorf.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 10, Sondergebiet "Gartencenter Dehner", OT Löschendorf rechtsverbindlich.

Eichenzell, den 04.01.2007



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

GEMEINDE EICHENZELL LANDKREIS FULDA

GEMARKUNG LÖSCHENROD, FLURLAGE „IM OBERFELD“

BEBAUUNGSPLAN NR.10
SONDERGEBIET „GARTENCENTER DEHNER“