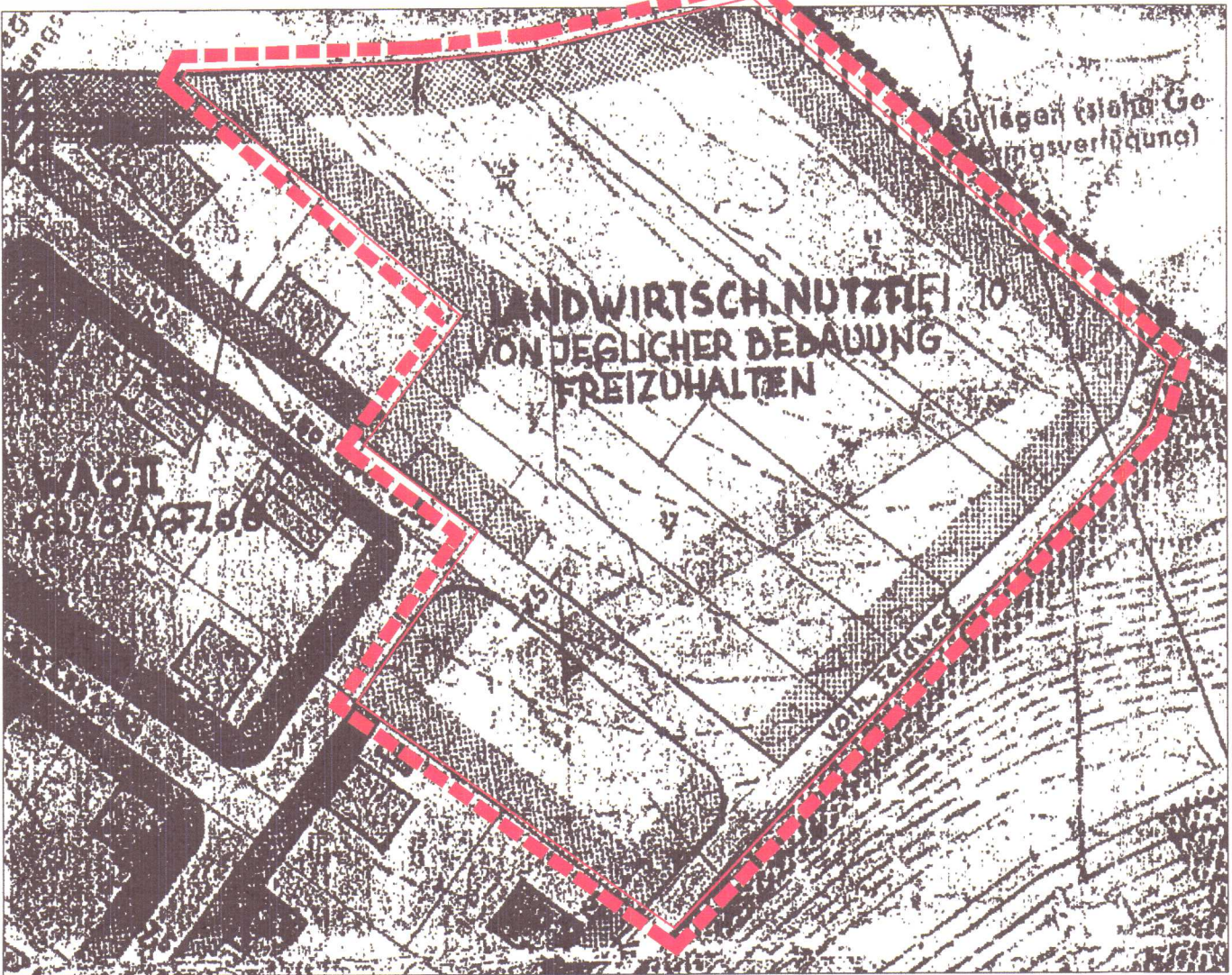


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1B von 1974

(Maßstab 1 : 1.000)

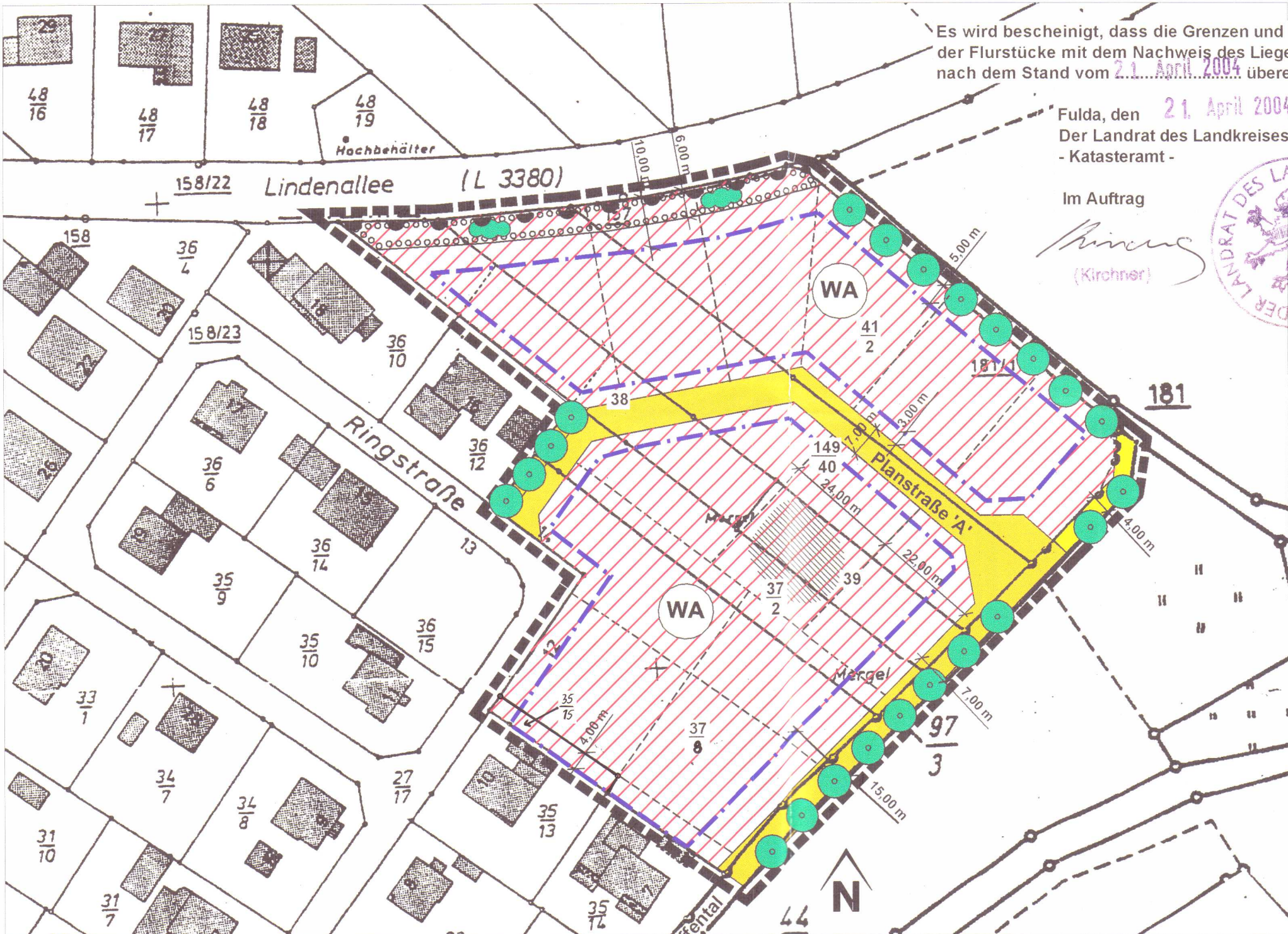


Planzeichenerklärung

- Änderungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b "Westliches, oberes Pfaffental" der Marktgemeinde Eiterfeld
- Landwirtschaftliche Nutzfläche Von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 B der Marktgemeinde Eiterfeld

A: PLAN UND PLANZEICHEN

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b "Westliches, oberes Pfaffental"



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenvordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- Allgemeines Wohngebiet - WA Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 - 5 ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ - Grundflächenzahl
- GFZ - Geschossflächenzahl Gem. § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.

- TH 5,50 m* max. Traufhöhe

* Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachfläche. (Bezugshöhe ist das natürliche Gelände)

- FH 10,50 m* max. Firsthöhe

* Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Gebäudekante (First).

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Offene Bauweise

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld in der Fassung vom 30.05.1995 anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche nicht mitgerechnet.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche - Anliegerstraße Fahrbahnbreite max. 5,50 m versiegelbar. Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Pflaster mit weiter Fuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen).
- Wirtschaftsweg - bituminöse Versiegelung nicht zulässig.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anpflanzung von Laubwald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Fläche sind Aufschüttungen bis max. 1,70 m Höhe als Lärmschutzmaßnahme zulässig.
- Baum- und Strauchanpflanzung zur Ortsrandeindeutung
- Anpflanzung von Bäumen lt. Pflanzliste Pkt. 18

8. Zuordnung der Ausgleichsflächen

- "A" Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe (ca. 2/3 der Fläche)

- "B" Die im Bebauungsplan mit "B" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe (ca. 1/3 der Fläche)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

9. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- Ablagerungsstelle vgl. Hinweis Pkt. 17.

- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Bodenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz : Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Ketzerbach 11, 35037 Marburg, dem Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11. Äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- Dachneigung Dächer von Hauptgebäuden sind nur zulässig mit einer Neigung von 30° - 47°. Zulässige Dachformen: Satteldach (S), Krüppelwalmdach (K), Walmdach (W), Pultdach (P).

Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Flachdächer von Garagen sind zulässig, wenn sie als Terrassen hergestellt werden. Ansonsten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern, und Gräsern möglich ist. Gründächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

11.2 Gestaltung der Dächer

- Zulässige Dachfarben*: rotbraun, rot

11.2.2 Dachgauben / Dachaufbauten

Dachgauben / Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 34° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf die Hälfte der Dachfläche betragen. Der Mindestabstand zu den Ortsgängen muss mindestens 2,00 m betragen. Die Vorderfronten der Dachgauben sind überwiegend als Fensterflächen zu gestalten. Auf Nebengebäuden sind Dachgauben nicht zulässig.

- Drempel / Kniestockhöhe Drempelhöhe / Kniestockhöhe max. 0,75 m (gemessen über dem Rohfußboden bis Unterkante Fußfette und 0,90 m bis Oberkante Fußfette).

- Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren.

12. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

12.1 Grünordnung

Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine 25%-ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen (ein Baum entspricht dabei 10 qm, ein Strauch 1 qm). Im WA-Gebiet ist zur inneren Durchgrünung pro angefangene 150 qm Grundstück ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Hochstamm davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten.

- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

12.2 Einfriedigungen

Wenn Hecken an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zu schneiden. Für die Einfriedigungen der Grundstücke sind lebende Hecken, Mauern und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

12.3 Oberflächenmaterialien

Fahrflächen und Stellplatzflächen, Höfe und alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen, z.B. Pflaster mit großer Fuge, Platten, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.

12.4 Gestaltung der Stellplätze

Auf den Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Flächen anzurechnen. Die Baumscheibe muss mindestens 3 qm pro Baum betragen. Ab 8 Stellplätze ist neben der Baumbepflanzung grundsätzlich eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen.

13. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung).

14. Umweltfreundliche Energiegewinnung

Die Verwendung von Erdgas wird empfohlen. Regenerative und umweltfreundliche Energieträger sind zudem zulässig. Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf die Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Dabei ist anzustreben, dass der Heizwärmebedarf deutlich unter der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt. Energiesparende Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung, wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke (z.B. für eine Hausgruppe) sind erwünscht.

15. Lärmschutz / Schallschutz

Gem. § 9 (1) 24 BauGB und dem. BImSchG sind Schallschutzvorkehrungen für die zu errichtenden Gebäude zur Landstraße L 3380 hin durch den/die Grundstückseigentümerin zu treffen. Die Außenwände und Fenster zur L 3380 sollen in Bezug auf den Schallschutz nach DIN 4109 bemessen werden. Die Marktgemeinde Eiterfeld und die Straßenverwaltung können zu Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen nicht herangezogen werden.

16. Telekommunikationsanlagen

- Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

17. Hinweis auf Ingenieurgutachten zur Beachtung der Empfehlungen

Zur Erkundung der ehemaligen Ablagerungsstelle wurde a) eine ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlungen und Hinweisen für die Ausführung der erd- und grundbautechnischen Arbeiten in Auftrag gegeben (Ingenieurgutachten, Bericht vom 14.09.2002). Die Ablagerungsstelle konnte relativ gut eingegrenzt werden. b) ein Ingenieurgutachten, Bericht vom 03.06.2003 für eine "Umwelttechnische Baugrundbeurteilung" in Auftrag gegeben. Das Analyseergebnis ordnet das Auffüllungsmaterial der Deponieklassen Z 1.1 und der Zuordnungsklasse Z0 zu (gering belastetes Material und kaum eluierbar - eine kontrollierte Entsorgung mit der zuständigen Abfallbehörde wird empfohlen). Nach erfolgtem Ausbau des Materials ist das Baugebiet unter Zugrundelegung der Untersuchungsergebnisse als unbelastet zu beurteilen.

D: EMPFEHLUNGEN

18. Gehölzlisten:

- Hochstämme: Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Spitzahorn (Acer platanoides) Winterlinde (Tilia cordata)

- Gehölzanpflanzungen, Feldgehölze, Baumhecken: Die Baum- und Strauchanpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Die Sträucher sollen eine Mindesthöhe von 1,25 m - 1,50 m haben.

Bäume (Pflanzgüte: 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher:

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

18.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veichii")
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Blauregen (Wisteria sinensis)
- Knötcher (Polygonum aubertii)
- Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 21.04.2004 übereinstimmen. Fulda, den 21.04.2004 Der Landrat des Landkreises Fulda Regionalentwicklung, Kataster - Katasteramt - Im Auftrag

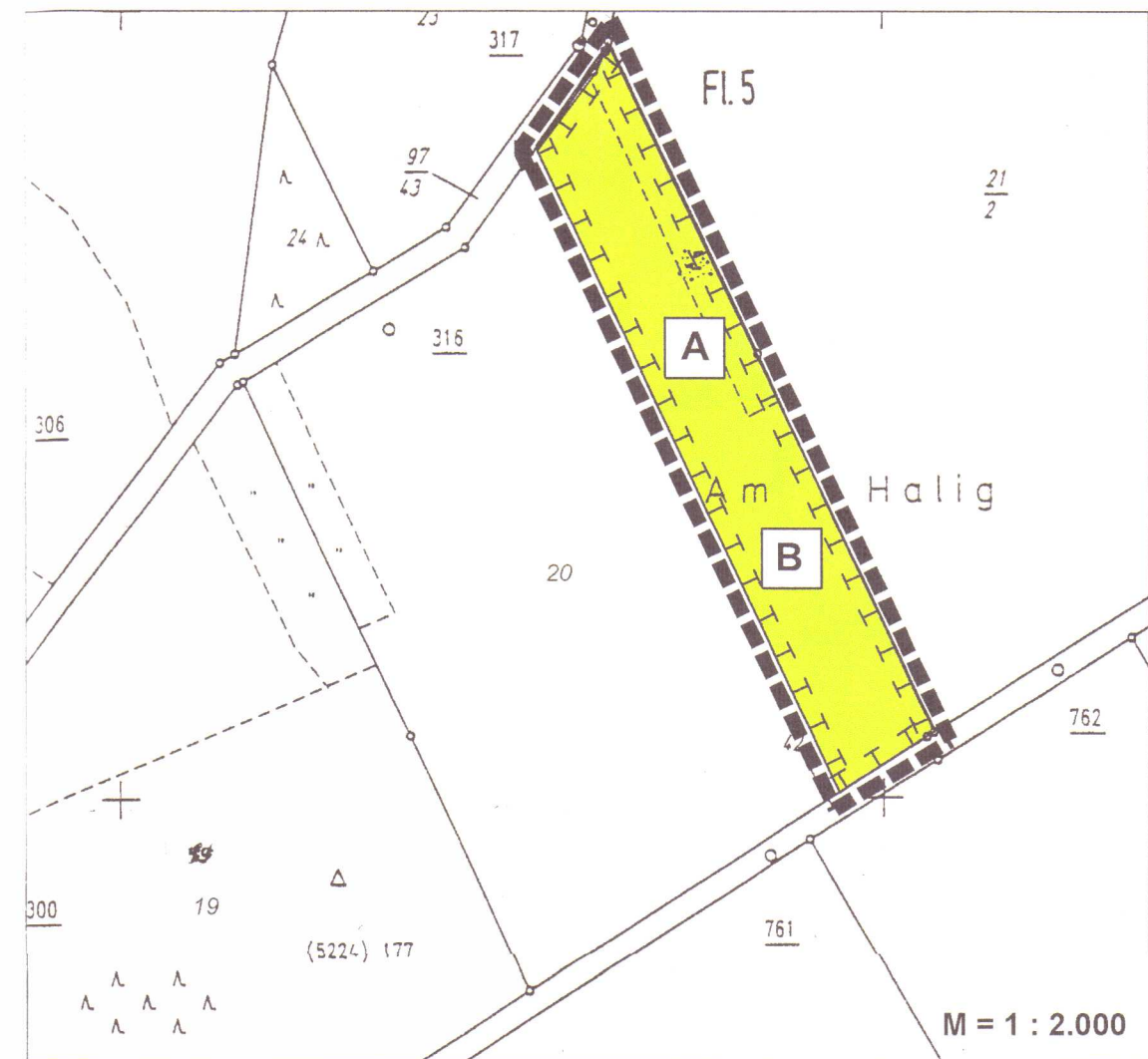
Kirchner



TEIL B

Ausgleichsfläche II "Am Halig"

Gemarkung Leimbach "Am Halig", Flurstück 20 (teilweise), Flur 5



Das Flurstück ist insgesamt 21.823 qm groß und wird derzeit ackerbaulich genutzt. 5.218 qm der Fläche werden als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen. Die Fläche ist als Laubwald zu bepflanzen (Entwicklung zu einem Kalkbuchen- bzw. Frühlingsplatterbsen-Buchenwald)

C: AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 b "Westliches, oberes Pfaffental", Ortsteil Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 21.03.2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.09.2002 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.09.2002 bis einschließlich 25.10.2002. Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.09.2002 bis einschließlich 25.10.2002 statt. Dieser Termin wurde am 13.09.2002 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 08.09.2003 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsrst vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 28.11.2003 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.12.2003 bis einschließlich 16.01.2004.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.12.2003 bis einschließlich 16.01.2004. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 28.11.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 b "Westliches, oberes Pfaffental" gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 11.03.2004 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 12. März 2004

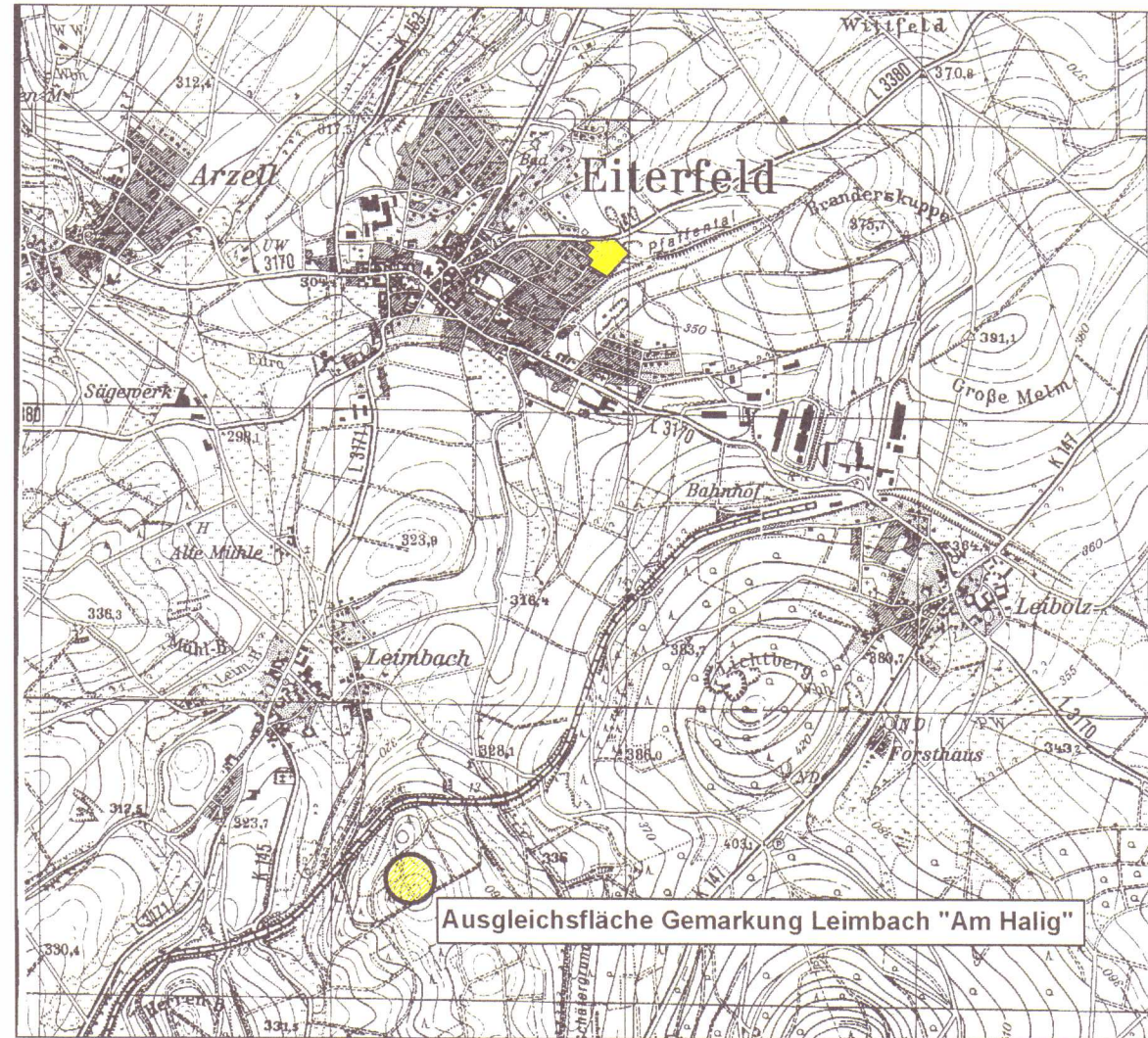


VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 b "Westliches, oberes Pfaffental" mit Begründung tritt gemäß §10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

2. Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 1 b "Westliches, oberes Pfaffental" der Marktgemeinde Eiterfeld Ortsteil Eiterfeld

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax.: 0561-26277
e-mail: PSL.Kassel@t-online.de

Im Auftrag der
MARKTGEMEINDE EITERFELD
36 132 Eiterfeld

Datum: 12. März 2004

Maßstab 1 : 1.000

SATZUNG
ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NUMMER 1 B WESTLICHES OBERES PFAFFENTAL“ IM ORTSTEIL EITERFELD
Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der §§ 5 und 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung und des § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld in der Sitzung am 11.12.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Regelung dieser Satzung gilt für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 1 b Westliches oberes Pfaffental“ im Ortsteil Eiterfeld.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan beschriebenen gestalterischen Festsetzungen auf der Basis der Ermächtigung der Hessischen Bauordnung werden ergänzt:

Die Textfestsetzung 11.2.1 (zulässige Dachfarben) wird mit den Dachfarben „anthrazit“ und „schwarz“ erweitert.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Seidenmatt glänzende Oberflächen sind zugelassen.

§ 3

Allgemeine Bestimmungen

Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung werden entsprechend den Regelungen der Hessischen Bauordnung behandelt.

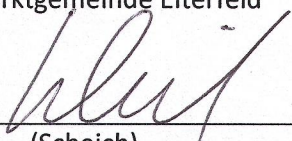
§ 4

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Eiterfeld, 11.12.2015

Der Gemeindevorstand
der Marktgemeinde Eiterfeld



(Scheich)
Bürgermeister

