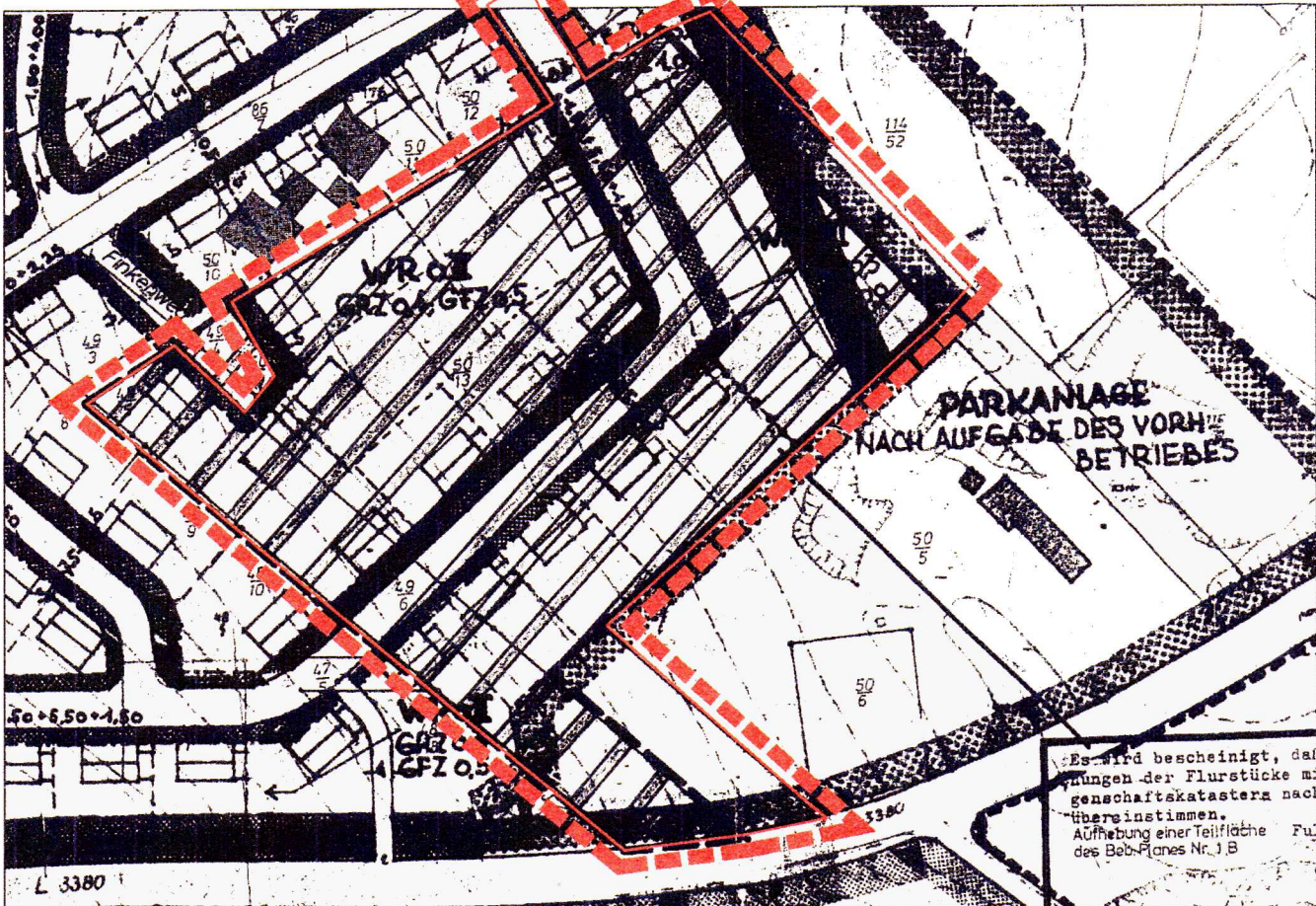
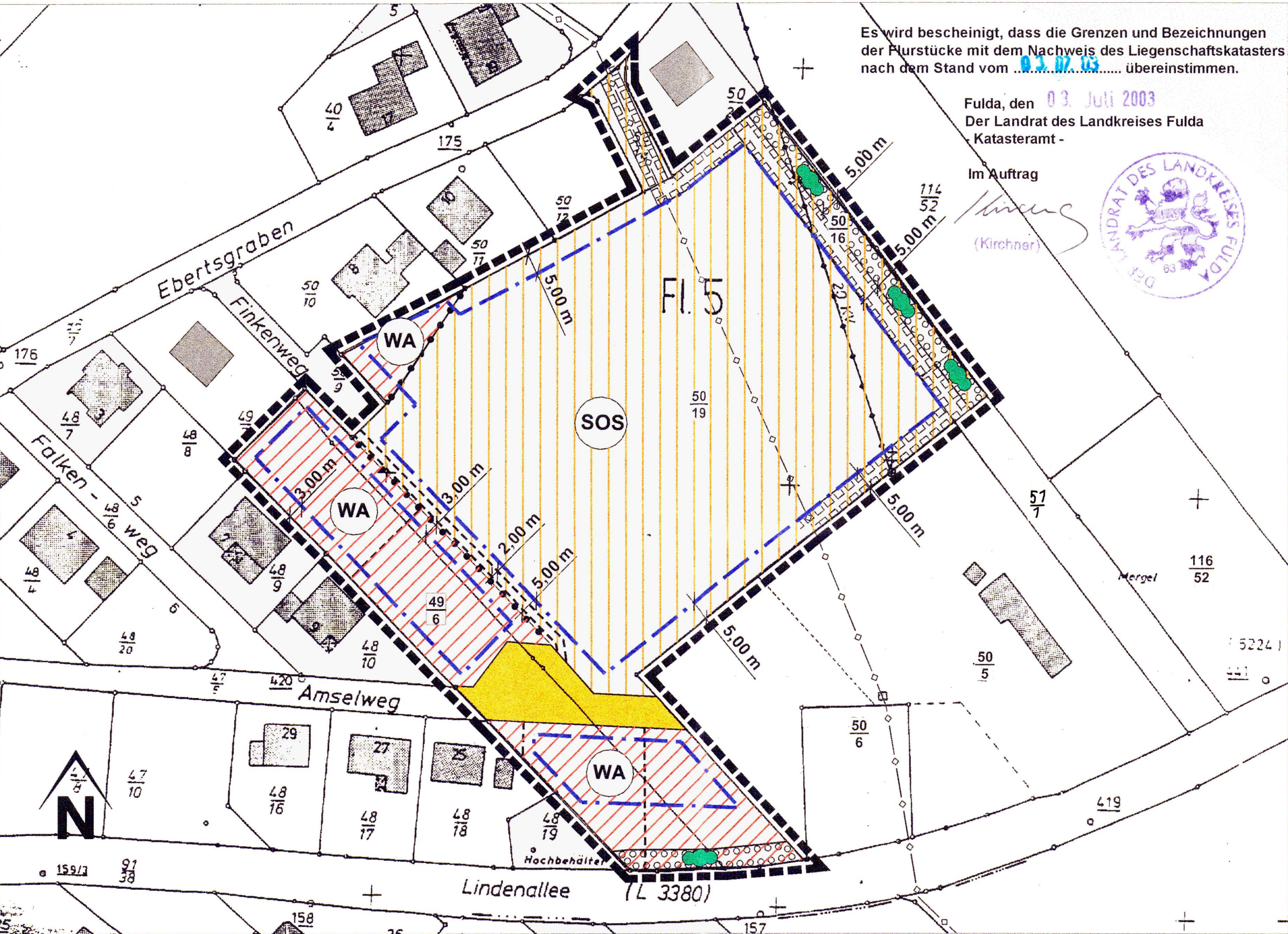


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1B von 1974



A: PLAN UND PLANZEICHEN

Bebauungsplan Nr. 18 "Ebertsgraben" und 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1B



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG/NeuregG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)

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

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet - WA
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 - 5 ausgeschlossen.
- 2.2 Seniorenheim und Betreutes Wohnen - SOS
gem. § 11 (1) Seniorenheim und 'Betreutes Wohnen' ist zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 0,3 GRZ Grundflächenzahl - WA
- 3.2 0,4 GRZ Grundflächenzahl - SOS
- 3.3 0,6 GFZ Geschossflächenzahl - WA
- 3.4 0,65 GFZ Geschossflächenzahl - SOS
Gem. § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.

Planzeichenerklärung

- Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 18, "Ebertsgraben" und 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 B
- Öffentliche Grünfläche / Parkanlage nach Aufgabe des vorhandenen Betriebes
- Geltungsbereich zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 B der Gemeinde Eiterfeld
- Öffentliche Verkehrsfläche

(Maßstab 1 : 1.000 verkleinert)

8. 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)

- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 8.1.1 Anpflanzung von Feldgehölzen mit randlichen Säumen
- 8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 8.2.1 Baum- und Strauchanpflanzung zur Ortsrandeindeckung

9. Zuordnung der Ausgleichsflächen

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

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe

Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

10. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 10.1 Flurgrenzen
- 10.2 Flurstücksgrenzen
- 10.3 Flurstücksbezeichnung
- 10.4 20 kV Freileitung
- 10.5 Wasserleitung DN 200 (unterirdisch)
- 10.6 Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- 10.7 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

11. Nachrichtliche Übernahmen

- 11.1 Bodendenkmale 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 zu sichern und zu schützen. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12. Äußere Gestaltung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

12.1 Dachneigung

- Dächer von Hauptgebäuden sind nur zulässig mit einer Neigung von 30° - 47° im WA-Gebiet und von 18° - 40° im SOS-Gebiet.
- Zulässige Dachformen: Satteldach (S), Krüppelwalmdach (K), Walmdach (W), Pultdach (P).
- Abweichungen und Ausnahmen zur Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung sind für Solaranlagen / Photovoltaikanlagen zulässig.

Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Flachdächer von Garagen sind zulässig, wenn sie begehbar sein sollen. 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.

12.2 Gestaltung der Dächer

- 12.2.1 Zulässige Dachfarben: Rotbraun, rot sowie im SOS Bleicheindeckungen, in Teilbereichen in Naturfarben
- * Abweichungen und Ausnahmen zur Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung sind für Dächer mit Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig.

12.2.2 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 Örtgängen muß mindestens 2,00 m betragen. Die Vorderfronten der Dachgauben sind überwiegend als Fensterflächen zu gestalten. Auf Nebengebäuden sind Dachgauben nicht zulässig.

12.2.3 Drempe / Kniestockhöhe

- Drempehöhe / Kniestockhöhe max. 0,75 m.
- Die Drempehöhe wird gemessen vom Rohfußboden bis Unterkante Fußfette und 0,90 m bis Oberkante Fußfette.

- 12.2.4 Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen.

13. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3, 4, 5 HBO)

13.1 Grünordnung

- Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 50 % 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.
- Im SOS-Gebiet sind pro angefangene 500 qm ein Laubbaubochstamm oder Obstbaubochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

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

13.2 Einfriedungen

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

13.3 Oberflächenmaterialien

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

13.4 Gestaltung der Stellplätze (§ 50 HBO)

- 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 6 Stellplätze ist neben der Baumbepflanzung grundsätzlich eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen.

14. Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

15. 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).

16. 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.

17. Lärmschutz / Schallschutz

- 17.1 Gem. § 9 (1) 24 BauGB und gem. BImSchG sind Schallschutzvorkehrungen für die zu errichtenden Gebäude zur Landstraße L 3380 hin durch den Grundstückseigentümer/in zu treffen. Die Außenwände und Fenster zur L 3380 sollen in Bezug auf den Schallschutz nach DIN 4109 bemessen werden.

- 18. Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

D: EMPFEHLUNGEN

19. Gehölzlisten:

- 19.1 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)
 - Hartrieel (Cornus sanguinea)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

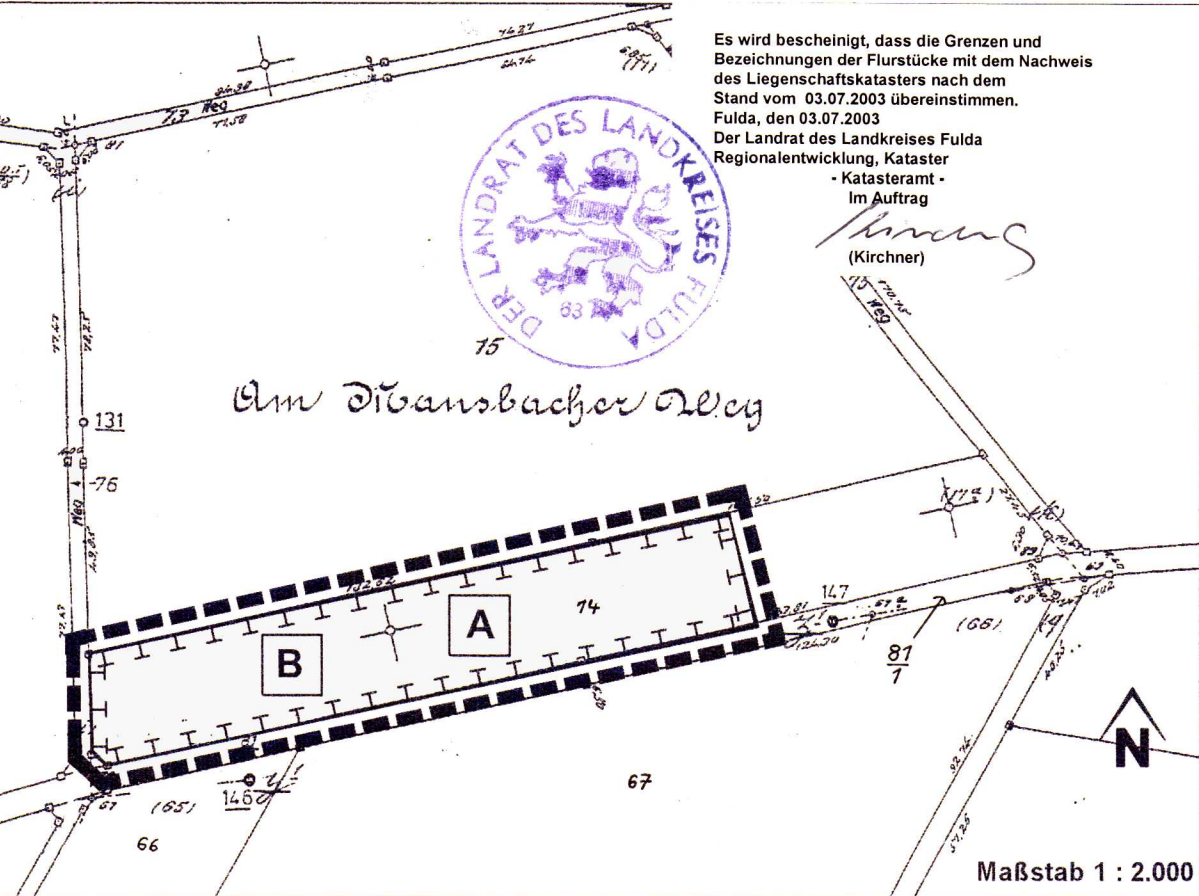
19.2 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Blauregen (Wisteria sinensis)
- Knäuerich (Polygonum aueritii)
- Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

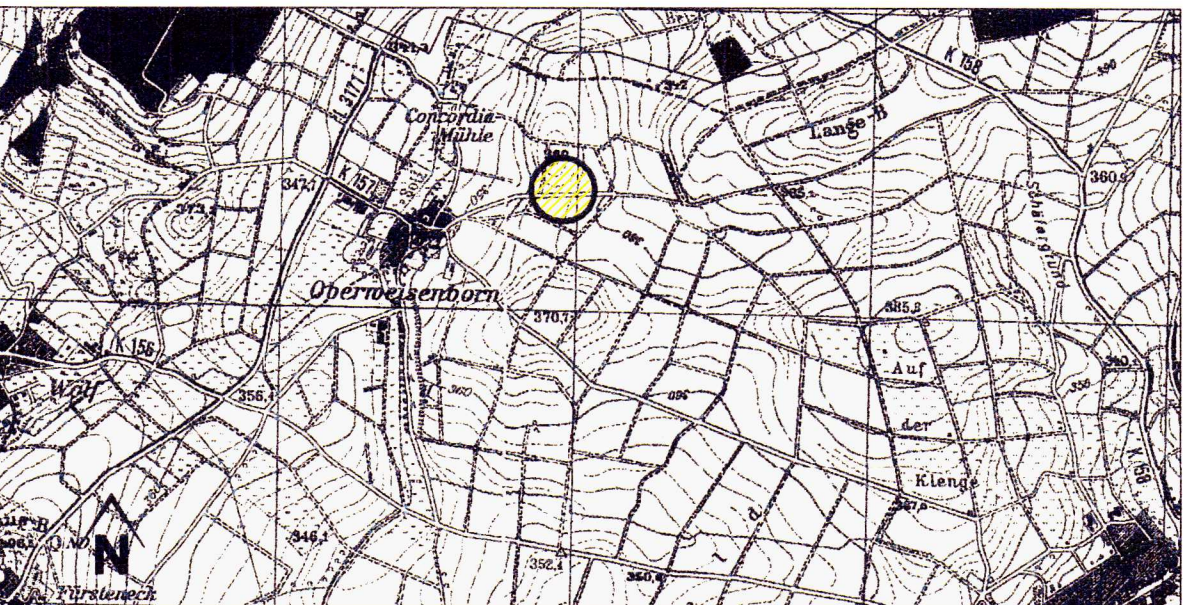
TEIL II

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen "Am Mansbacher Weg"

Gemarkung Oberweisenborn, Flurstück 14 (teilweise), Flur 1



Das Flurstück ist insgesamt 7.334 qm groß und wird derzeit ackerbaulich genutzt. 5.265 qm der Fläche werden als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen. Die Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. An den Rändern sind breite Strauchzonen (Säume) herzustellen.



Lage der Ausgleichsfläche Teil II
Lageplan Maßstab 1 : 25.000

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 "Ebertsgraben" und 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1 B, Ortsteil Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 16.05.2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.09.2002 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.09.2002 bis einschließlich 18.10.2002. Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.09.2002 bis einschließlich 18.10.2002 statt. Dieser Termin wurde am 06.09.2002 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 21.11.2002 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 28.02.2003 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 07.03.2003 bis einschließlich 08.04.2003 .

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.03.2003 bis einschließlich 08.04.2003. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 24.02.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan Nr.18 "Ebertsgraben" und 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1 B gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 22.05.2003 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

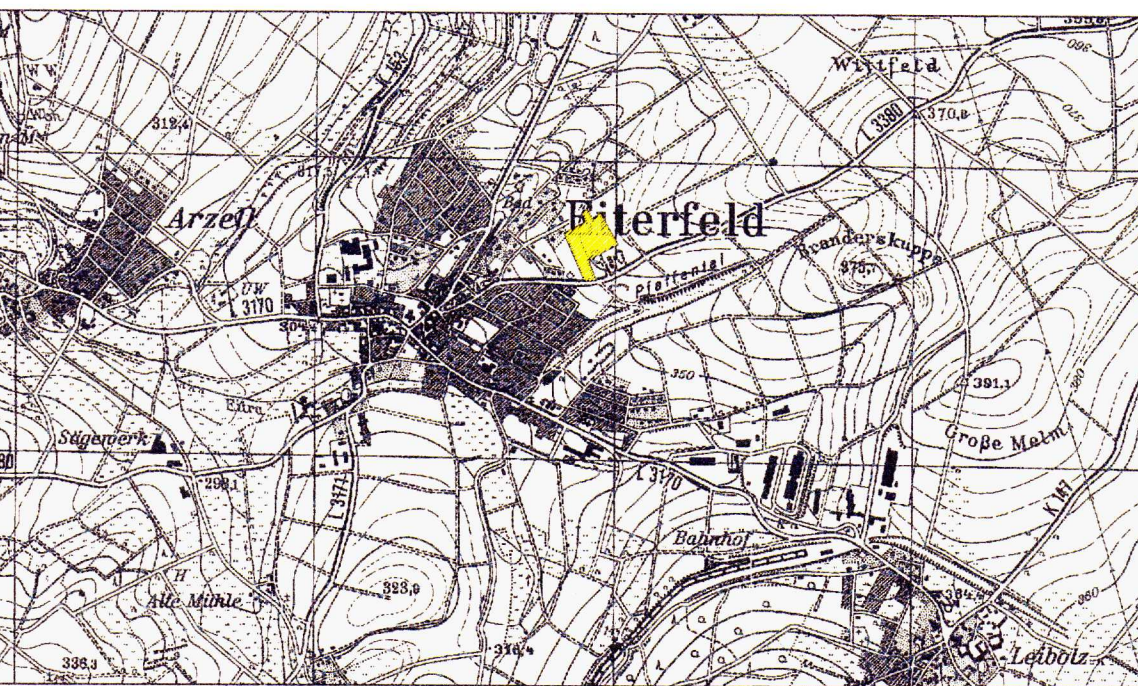
Eiterfeld, den 19. Nov. 2003
Scheich (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28. Nov. 2003 gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan Nr.18 "Ebertsgraben" und die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 B mit Begründung tritt gemäß §10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 28. Nov. 2003
Scheich (Bürgermeister)



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "Ebertsgraben" und 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1 B 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
38 132 Eiterfeld

Datum: 17. Juni 2003
Maßstab 1 : 1.000