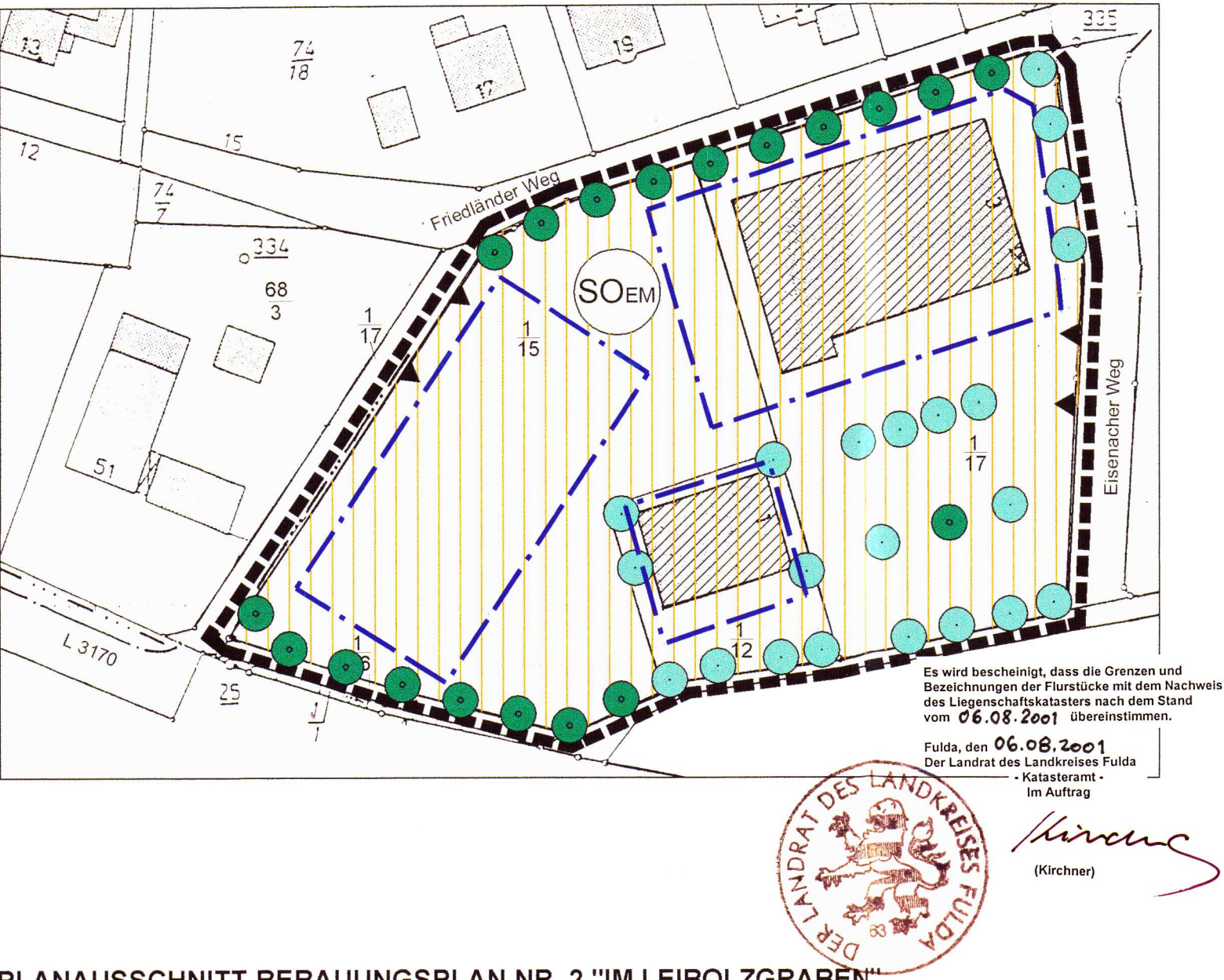
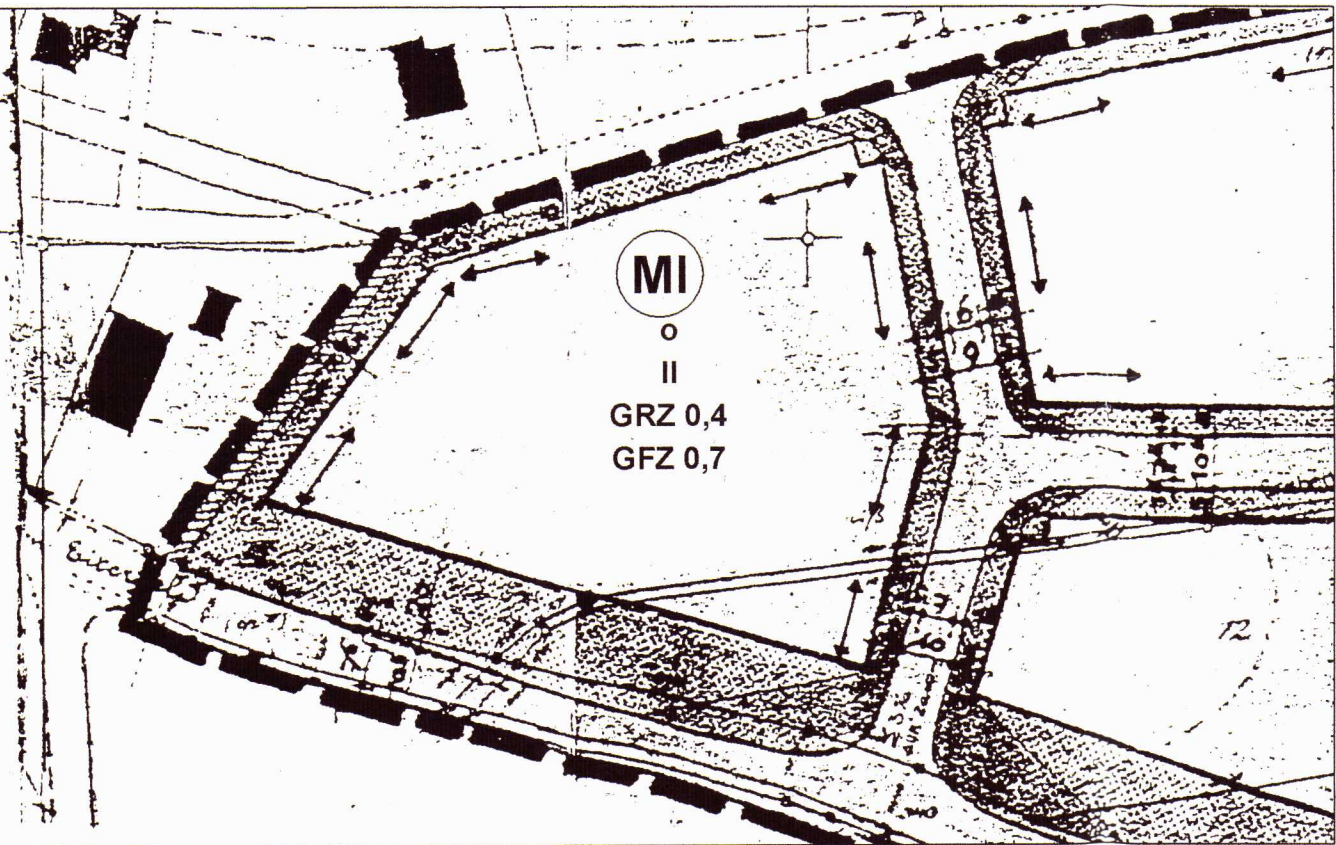


A: PLAN UND PLANZEICHEN



PLANAUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "IM LEIBOLZGRABEN" genehmigt am 1972



Maßstab 1 : 1.000

Von der 4. Änderung betroffen sind die Flurstücke 1/12, 1/15 und 1/17 von Flur der Gemarkung Eiterfeld

PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 "Im Leibolzgraben"
- MI - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - MI
- Firstrichtung
- Offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse II
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Öffentliche Verkehrsfläche

B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Leibolzgraben"
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 2.1 Sondergebiet - Einkaufsmarkt
Im Sondergebiet ist der Einzelhandel zulässig
- 2.1.1 1. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche dürfen folgende max. Verkaufsflächen für die nachfolgenden Warensortimente nicht überschritten werden:
a) Ein Lebensmittelversorger mit max. 800 qm Verkaufsfläche (VK)
b) Ein Lebensmitteldiscounter mit max. 700 qm VK
c) Ein Fachmarkt für Elektroartikel und Blumen / Gartenartikel insges. max. 300 qm VK
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sind zulässig
- 2.1.2 Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Spielotheken, Nachtlokale
- 2.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber/innen, Betriebsleiter/innen
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 BauNVO)
- 3.1 Geschossflächenzahl max. - GFZ
- 3.2 0,8 Grundflächenzahl max. - GRZ
- 3.3 II max. Anzahl der Vollgeschosse
- 3.4 9,00 m max. Firsthöhe (gemessen ab Oberkante vorhandenes Gelände in der Gebäudeachse). Abgestufte Baukörper sind zulässig
- 3.5 O Offene Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bis 100 m Länge
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Baugrenze
5. Verkehrsflächen
- 5.1 Einfahrtsbereich, Zu- und Abfahrt zum Grundstück
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs 6 BauGB)
- 6.1 Anzupflanzende Bäume
Bäume sind als Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12/14 oder 12/16 zu pflanzen (Baumarten lt. Pflanzliste). Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer mind. 3 qm großen Baumscheibe zu versehen, die als wassergebundene Decke herzustellen ist.
- 6.2 Erhalt von Bäumen
7. Nachrichtliche Übernahmen
- 7.1 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 bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen.
Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Ketzertbach 11, 35037 Marburg, die Gemeinde Eiterfeld oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda zu richten.
Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.
8. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme
- 8.1 Vorhandene Flurgrenzen
- 8.2 FI.1 Flurbezeichnung
- 8.3 Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 8.4 12/1 Flurstücksbezeichnung
- 8.5 Vorhandener Gebäudebestand
- 8.6 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9. Äußere Gestaltung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 9.1 Dachneigung
Eine Dachneigung von 5° - 35° ist zulässig.
- 9.2 Gestaltung der Dächer
Alle Dachformen sind zulässig.
Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren.
- 9.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 5 % der Fassadenfläche einnehmen, an der sie angebracht sind, jedoch jeweils zusammenhängend nicht größer als je 6 qm sein.
Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude, dan denen sie angebracht sind nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht höher als 5 m sind und sich in das Gesamtvorhaben einfügen.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Unzulässig sind grell leuchtende und blinkende Webeanlagen.
- 9.4 Beleuchtung
Beleuchtungsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume sind bis zu einer Lichtpunkthöhe von 12 m zulässig. Ihr Betrieb darf Nachbargrundstücke und Verkehrsräume nicht störend beeinträchtigen. Sie sind blendfrei auszuführen.
10. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3, 4, 5 HBO)
- 10.1 Freiflächen / Grünflächen
Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Alle nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht der Erschließung und dem Parken dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Zur inneren Durchgrünung ist pro 500 qm Grundstück mindestens ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.
Die Anpflanzung von Bäumen an den festgesetzten Einzelstandorten ist auf die Gesamtpflanzpflicht anzurechnen.
- 10.1.1 Die auf dem Gelände entstehenden Böschungen sind flächig lt. Pflanzliste Pkt.12 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.1.2 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 10.1.3 Oberflächenmaterialien für private Verkehrsflächen, Erschließungsfläche und Stellplatzfläche:
Bituminos versiegelte oder asphaltierte Flächen sind ausschließlich für die Haupterschließungsflächen und Fahrflächen zulässig.
Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, soweit es vom Betriebsablauf möglich ist (z.B. Fugenpflaster, Ökopflaster)
- 10.3 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 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.
Entstehende Böschungen zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen / begrünen.
11. Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)
- 11.1 Zur Versickerung des unbelasteten Regenwassers können Flächenversicherungen zur Anwendung kommen.
Die Versickerung ist entsprechend den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes a 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" vorzunehmen.
Soweit das Oberflächenwasser (außer dem Dachflächenwasser) des Sondergebietes nicht auf dem Grundstück versickern kann oder zur Grünflächenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet wird, muß es in die Kanalisation abgeführt werden.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist erwünscht, soweit eine sinnvolle hygienerechtlich zulässige und bei bestehenden Gebäuden kostenmäßig vertretbare Nutzung des Niederschlagswassers möglich ist.

D: EMPFEHLUNGEN

12. Pflanzliste
- 12.1 Hochstämme Laubbäume StU 12 / 14 oder 14 / 16 cm
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- 12.2 Gehölzanpflanzung Feldgehölze, Baumhecken, ca. 3,00 - 5,00 m breit:
Die Baum-/ Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Der Abstand beträgt 1,00 m. Die Sträucher und Heister sollen eine Mindestgröße von 1,25 m - 1,50 m haben.
- Bäume und Heister (2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hasel (Corylus avellana)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Sträucher:
- Weißdorn (Crataegus monogyna, C. oxyacantha)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hartrieegel (Cornus sanguinea)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Im Leibolzgraben" der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 09.11.2000 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 17.11.2000 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2000 bis einschließlich 19.01.2001.
Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.11.2000 bis einschließlich 11.12.2000 statt.
Dieser Termin wurde am 17.11.2000 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 22.02.2001 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 16.03.2001 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.03.2001 bis einschließlich 27.04.2001.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.03.2001 bis einschließlich 27.04.2001.
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 12.03.2001 und 14.03.2001 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 19.06.2001 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld
Eiterfeld, den 17.12.01
Scheich
(Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 17.12.01, gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Im Leibolzgraben" tritt gemäß §10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld
Eiterfeld, den 17.12.01
Scheich
(Bürgermeister)

Lageplan Maßstab 1 : 25.000

4. ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"Im Leibolzgraben"
Marktgemeinde Eiterfeld
Ortsteil Eiterfeld

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax.: 0561-26277

Im Auftrag der
MARKTGEMEINDE EITERFELD
36132 Eiterfeld

Datum: 17. Mai 2001
Maßstab 1 : 1.000