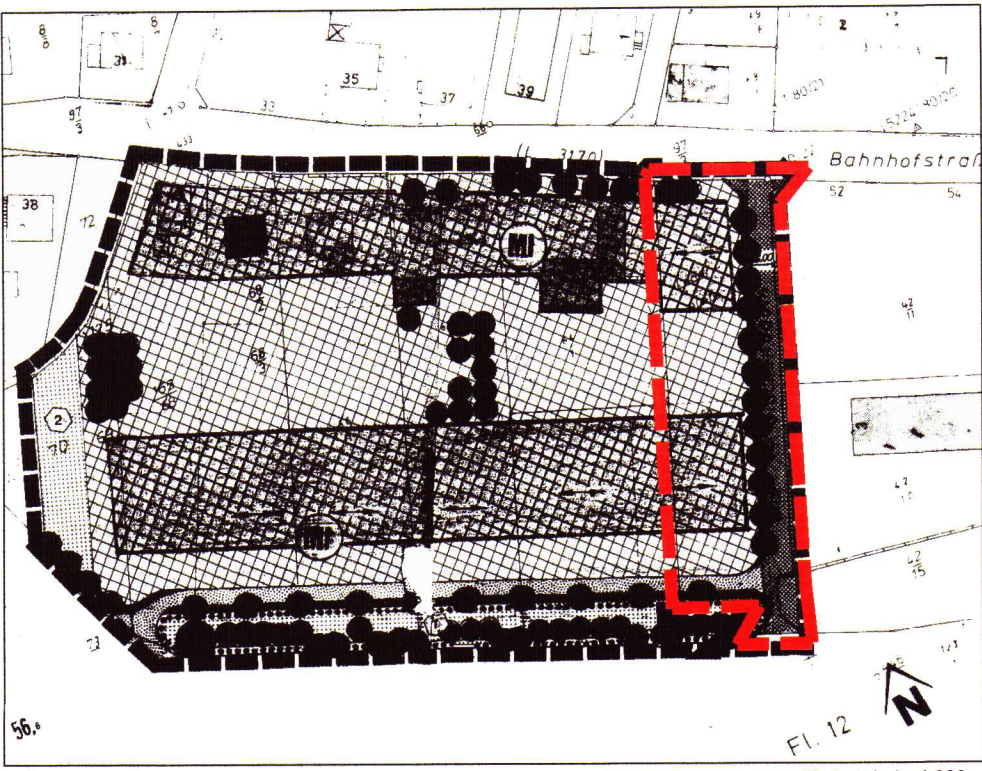


PLAN UND PLANZEICHEN

Bebauungsplan Nr. 11 "Glockenbaum"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Änderungsbereiches
- Mischgebiet § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Grundflächenzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GFZ
- offene Bauweise
- Dachneigung
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche mit gleichberechtigtem Fußgänger- und Fahrverkehr (verkehrsberuhigte Zone - bituminöse Versiegelung nicht zulässig), max. Breite 4,00 m,
- Vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (bituminös versiegelt), max. Breite 6,00 m
- Öffentliche Verkehrsfläche - Pflanzstandort für Straßenbäume / Stellplatzfläche für PKW mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen
- Anpflanzung von Bäumen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße"

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wasserschutzgesetz (WSG)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

- SO - Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt (SO 1 und SO 2)

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

- GRZ (Grundflächenzahl)
- GFZ (Geschossflächenzahl)
- Gebäudehöhe max. (Bezugshöhe ist das natürliche Gelände gemessen in der Gebäudemitte)

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

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

PLAN UND PLANZEICHEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße"



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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anlage einer Streuobstwiese: Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen im Pflanzverband 8,00 m x 8,00 m.
- Anpflanzung von Bäumen lt. Pflanzliste Pkt. 10 Bei der Festlegung der genauen Pflanzstandorte in den Erschließungsstraßen sind die Leitungstrassen von Stromversorgung, Telekommunikation und Gas zu berücksichtigen.

7. Zuordnung der Ausgleichsflächen

- "A" Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe

8. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Flurgrenze
- Fl. 12 Flurbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Gebäudebestand
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (3) und § 11 BauNVO

- Im SO - Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt sind nur die folgenden Einzelhandelsnutzungen zulässig:  
SO 1: ein Lebensmittelmarkt mit max. 900 qm Verkaufsfläche und ein Textilfachgeschäft mit maximal 400 qm Verkaufsfläche mit folgenden Sortimenten:  
Oberbekleidung, Kleintextilien, Wäscheprodukte, Heim- und Haustextilien, Bettwaren.  
SO 2: ein Getränkemarkt mit max. 615 qm Verkaufsfläche.

Im SO 1 und SO 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundmasse und Baumasse untergeordnet sind sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauNVO, § 16 - 20 BauNVO

- Für das Sondergebiet wird gem. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß mit max. 14,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Es sind nur solche Betriebe zulässig, von deren Anlagen für die angrenzenden Wohngebiete und Umgebung keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) oder Abwärme ausgehen.

4. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

- Bituminös versiegelte oder asphaltierte Flächen sind ausschließlich für die Haupterschließungsflächen und Fahrflächen zulässig. KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Pflaster mit Fuge oder Okopflaster versickerungsöffnen herzustellen. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.
- Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld anzulegen. Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld wird verwiesen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind sinngemäß anzupflanzen.

6. Grundstücksfreiflächen § 9 (4) BauGB und § 81 (1) Satz 5 HBO

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mit Gehölzen bepflanzter Grünstreifen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist je ca. 12 lfdm. ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Grundstückszufahrten und KFZ-Sichtflächen sind davon ausgenommen. Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

- Dächer § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO  
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 45°.
- Außenwerbung, Werbeanlagen § 81 Abs. 1 und 7 HBO  
Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig. Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbargrundstücke keine überstrahlende Wirkung ausüben.
- Beleuchtung  
Beleuchtungsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume sind bis zu einer Lichtpunkthöhe von 12,00 m zulässig. Ihr Betrieb darf Nachbargrundstücke und Verkehrsräume nicht störend beeinträchtigen. Sie sind blendfrei auszuführen.
- Abweichungen § 63 HBO  
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sind bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

- Nachrichtliche Übernahme / Hinweise  
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. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 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.

EMPFEHLUNGEN

10. Gehölzlisten

- Hochstämmige Laubbäume (StU 12/14 o. 14/16 cm)

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

Obstbäume (lokale Sorten)

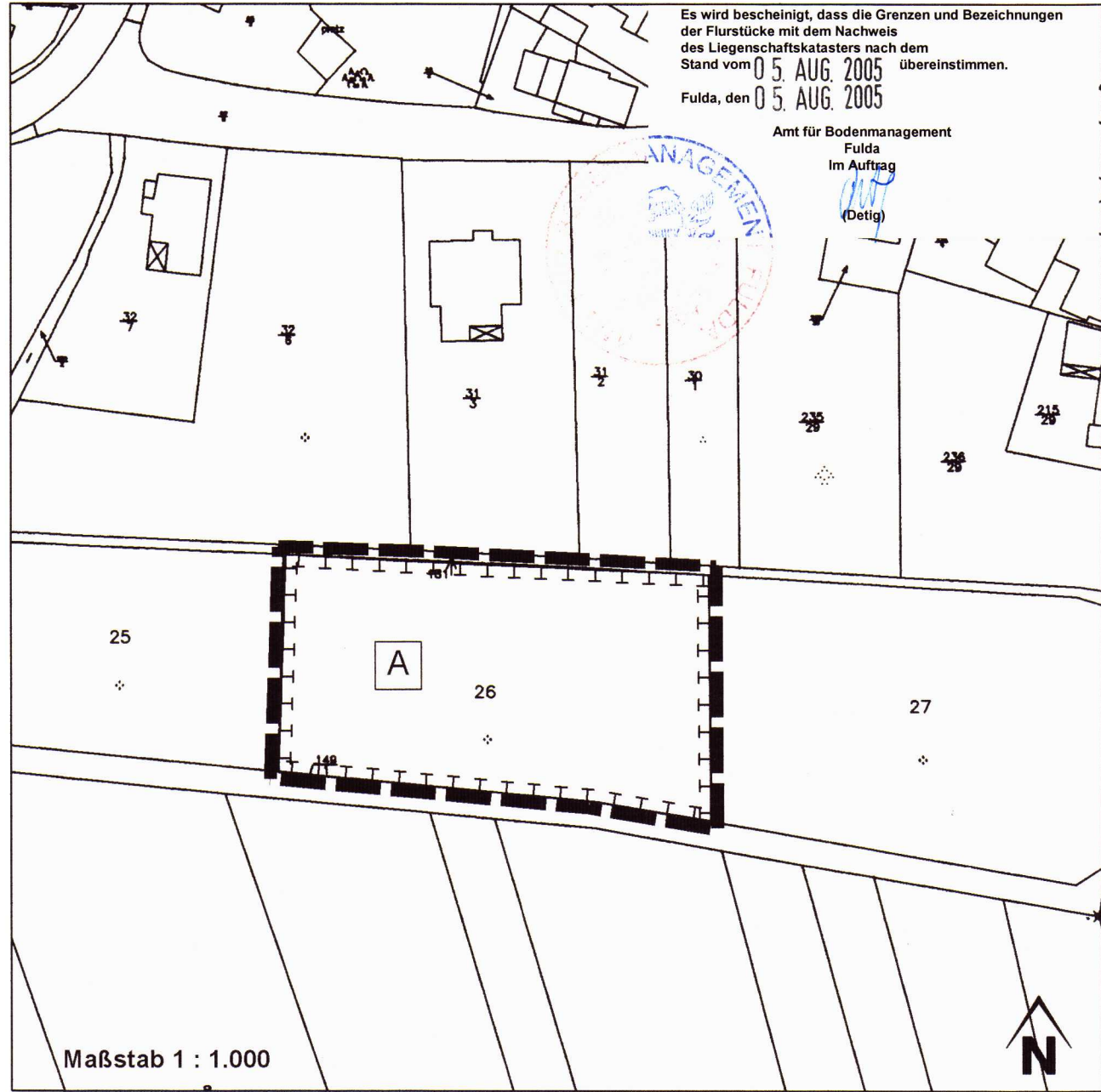
- Gehölzanpflanzungen, Feldgehölze, Baumhecken:  
Die Baum- und Strauchanpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Die Sträucher sollen eine Mindesthöhe von 1,25 m - 1,50 m haben.

Sträucher:  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Hartnigel (Cornus sanguinea)  
Hasel (Corylus avellana)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Liguster (Ligustrum vulgaris)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

- Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:  
Efeu (Hedera helix)  
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veichii')  
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)  
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)  
Blauregen (Wisteria sinensis)

TEIL B - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Gemarkung Eiterfeld, Flurstück 26, Flur 4



Das Flurstück ist insgesamt 2.353 qm groß und wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße", Ortsteil Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 14.10.2004 und 14.04.2005 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.01.2005 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.02.2005 bis einschließlich 08.03.2005. Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.02.2005 bis einschließlich 08.03.2005 statt. Dieser Termin wurde am 28.01.2005 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 14.04.2005 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 BauGB am 22.04.2005 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 02.05.2005 bis einschließlich 06.06.2005.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2005 bis einschließlich 06.06.2005. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.04.2005 von der Auslegung benachrichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße" gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 14.07.2005 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 12. Sep. 2005

Scheich  
(Bürgermeister)

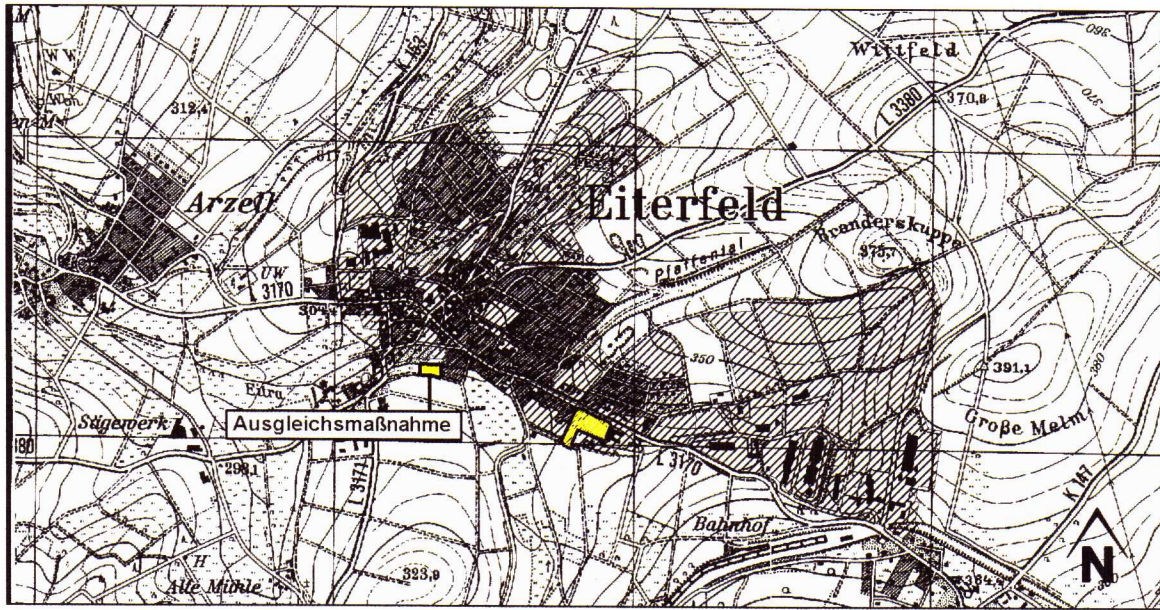
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt" im Bereich "Bahnhofstraße" mit Begründung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 22. Sep. 2005

Scheich  
(Bürgermeister)



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Glockenbaum" und Bebauungsplan Nr.19 "Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt "im Bereich "Bahnhofstraße" 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: 22. Juni 2005

Maßstab 1 : 1.000