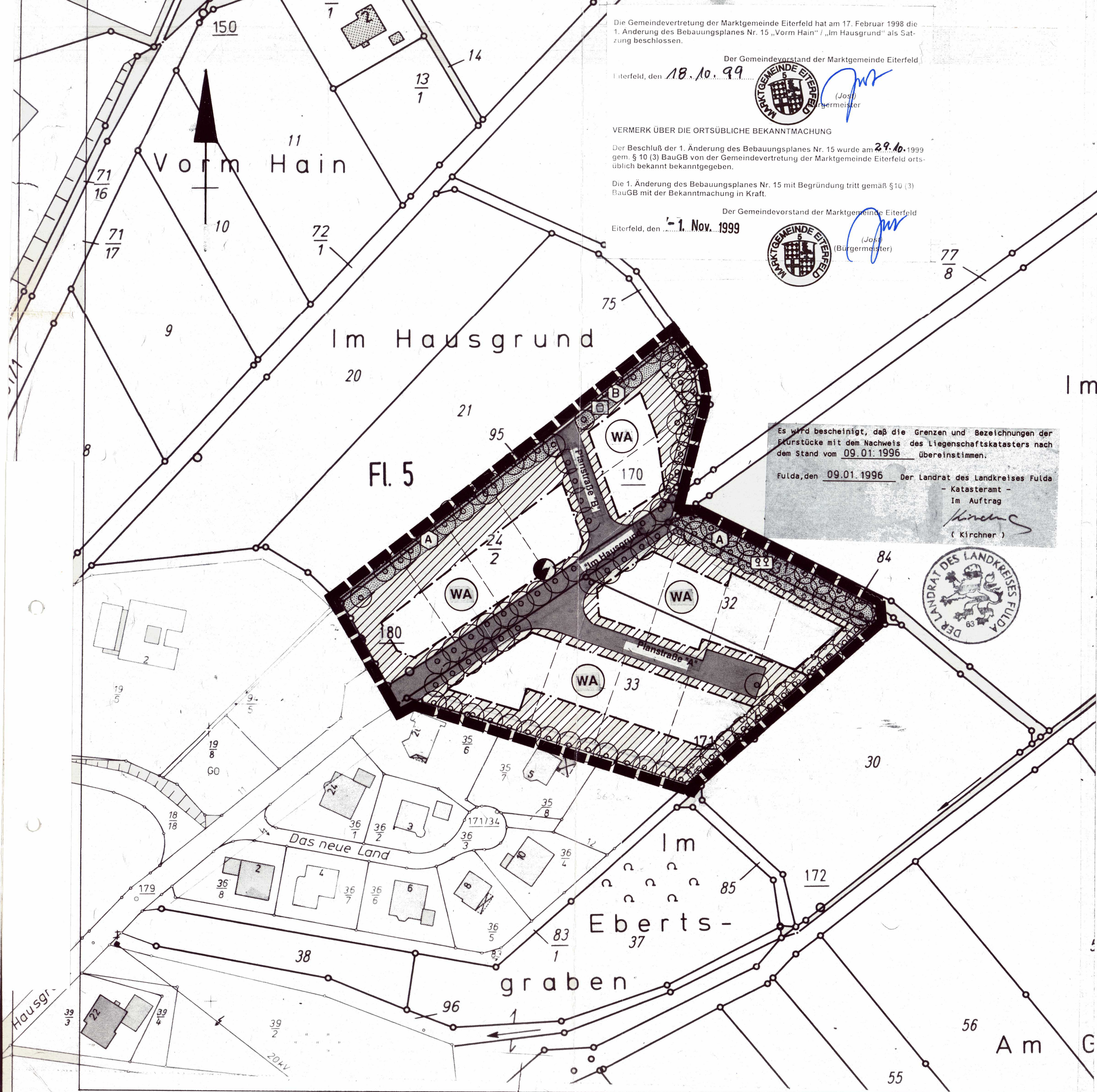




PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**
- 2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB**
 - 2.1 ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 4 BauNVO**

WA	Zahl der Vollgeschosse (max.)
II	offene Bauweise
0,3	Grundflächenzahl GRZ
0,4	Geschoßflächenzahl GFZ

max. Firsthöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)

TH 6,5 m max. Trauthöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante) Die Trauthöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachfläche.

30°-48° Dachneigung Bei Mansarddächern ist die Dachneigung der Winkel zu mitteln und das Mittel entsprechend der Festsetzung anzuwenden.

S + W + P Satteldach, Krüppelwalmdach und Pultdach Dachendeckung rot / rotbraun Ausnahme: flache und schwach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Grasdach)
- 3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

3.1	Überbaubare Grundstücksfläche WA
3.2	Nicht überbaubare Grundstücksfläche WA
3.3	Baugrenze
- 4 SONSTIGE PLANZEICHEN**

4.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
4.2	Sichtdreieck Diese Fläche ist von sichtbehindernder Bebauung, Lagerung und Beplanung höher als 0,70 m freizuhalten
- 5 VERKEHRSLÄCHEN**

5.1	Öffentliche Verkehrsfläche (bituminöse Versiegelung zulässig bis max. 5,00 m / 4,50 m), randlich sind Gehwege und Pflanzstandorte für Straßenbäume anzulegen
5.2	Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg / Radweg - als wassergebundene Decke oder geschottert auszubauen, interne Erschließung als Gras- oder Erdweg, bituminöse Versiegelung unzulässig,
5.3	Wirtschaftsweg (bituminöse Versiegelung nicht zulässig)
5.4	Straßenbegrenzungslinie Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu verziehen.
- 6 GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB**

6.1	Öffentliche Grünfläche
6.2	Spielplatz
6.3	Baumplatz / Obstbaumwiese
- 7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

7.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
7.2	Anpflanzung von Bäumen nach Liste
- 8 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

8.1	Vorhandene Gebäude
8.2	Vorhandene Flurstücksgrenzen
8.3	Flurstücksbezeichnung
8.4	Vorhandene Flurgrenzen
8.5	Grundstücksparzellierung (nicht verbindlich)
8.6	Trafostation
8.7	Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen (oberirdisch)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS WOHNGEbiet

- 9.1 Nebenanlagen / Nebengebäude** Nebenanlagen / Nebengebäude sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn die GRZ nicht überschritten wird.
- 9.2 Dachgauben** sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf bei eingeschossiger Bauweise 2/3 der Dachfläche und bei zweigeschossiger Bauweise 1/2 der Dachfläche betragen. Die Vorderfront der Dachgauben sind überwiegend als Fensterflächen zu gestalten. Für die Dacheindeckung der Dächer sind nur rote Dachsteine zu verwenden. Zulässig sind nichtspiegelnde Solar Kollektoren. Flachdächer sind mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, sodaß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist.
- 9.3 Stellplätze und Garagen** Bei Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze, bei Zweifamilienhäusern 4 Stellplätze / Garagen auf den privaten Grundstücken einzurichten. Die Baumscheibe muß mindestens 3 qm pro Baum betragen. 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. Ab 6 Stellplätzen ist neben der Baumpflanzung grundsätzlich eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen. Entstehende Böschungen zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen / begrünen. Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Die Garagen sind dem Straßenraum zuzuordnen.
- 9.4 Freiflächen / Grünflächen** Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung mit alterungsfähiger Vegetation ist pro 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- 9.5 Einfriedungen** Im Vorgartenbereich sind Maschendrahtzäune unzulässig. Hecken und Mauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m, transparente Zäune von mind. 1,20 m - 1,50 m zulässig. An den hinteren Grundstücksrändern sind Zäune vorzusehen. Soweit Hecken an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind sie zu schneiden.
- 9.6 Zusätzliche Wohnungen im Keller oder Dachgeschoß** Wenn im Rahmen der H50 vom 20.12.1993 (GVBl. 1993 S.655) Keller- oder/und Dachgeschoße als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Trauthöhen an keiner Stelle überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.
- 9.7 Niederschlagswasser / Oberflächenwasser / Dachflächenwasser** Das auf den künstlich befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muß nach Sammlung und eventueller Rückhaltung als Brauchwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Das Dachflächenwasser der privaten Grundstücke sollte nicht in die Kanalisation abgeführt werden, sondern sollte auf den privaten Grundstücken versickern oder zur (Nutz) Gartenbewässerung aufgefange oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden kann / soll, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 9.8 Zisternen** Der Einbau von Zisternen (unterirdisch oder im Baukörper), welche anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Dachflächenwasser sammeln, ist zulässig.
- 9.9 Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen** Fahrflächen, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind weitestgehend mit wasserundurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge, wassergebundener Decke oder Schotterterrassen. Eine völlige Versiegelung mit bituminösen Baustoffen ist nicht zulässig.
- 9.10 Unbelasteter Erdaushub** soll verwertet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planungs Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung).
- 9.11 Bodendenkmale** Bei Funden von Bodendenkmälen (§ 19 ff DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.
- 9.12 Zuordnung der Ausgleichsflächen** "A": Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit "A" bezeichneten Bereich als Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet. "B": Die im Bebauungsplan mit "B" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit "B" bezeichneten Bereich als Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in den drei folgenden Pflanzperioden nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

PFLANZLISTE

- 10.1 Straßenbäume, Haus- und Hofbäume** (hochstämmige Laubbäume StU 10/12 oder 12/14 cm)

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bei der Bepflanzung der einzelnen Straßen sollte jeweils nur eine Art zur Verwendung kommen.

Für die Bepflanzung von Plätzen oder entlang von Fußwegen können jeweils zwei Arten abwechselnd miteinander gepflanzt werden, wobei folgende stark schattende Arten zusätzlich gepflanzt werden können:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rothkastanie	Aesculus hippocastanum (auf Plätzen)
- 10.2 Als Haus- und Hofbäume** sind weitere großkronige hochstämmige Laubbäume sowie Obstbäume verwendbar und für die Festsetzung lt. Pkt. 9.4 anrechenbar; als hochstämmige Obstbäume z.B. Deutsche Hauszwetsche, Robuste Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Winterrambour), Birne und Kirsche
- 10.3 Gehölzanzpflanzung Feldgehölze, Baumhecken, ca. 5 m und 10 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 Mindesthöhe von 1,25 m - 1,50 m haben. Innerhalb des Feldgehölzes sind Hochstämme als Überhälter zu pflanzen

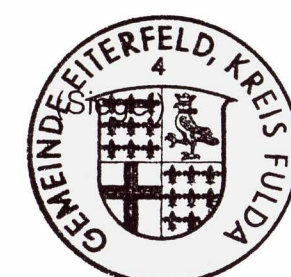
Bäume (Heister):	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus robur
Stieleiche	Fraxinus excelsior
Gemeine Esche	Sorbus aria
Mehlbere	Prunus avium
Vogelkirsche	Acer campestre
Feldahorn	Corylus avellana
Hasel	Pyrus communis
Wildbirne	
Sträucher:	
Weißdorn	Crataegus monogyna, C. oxyacantha
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
- 10.4 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:**

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veichii'
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Blauregen	Wisteria sinensis
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia durior

EMPFEHLUNG
Bei der Bepflanzung von Wegeverbindungen, Anpflanzung von Straßenbäumen und der Anlage von Streuobstwiesen außerhalb des Geltungsbereichs sind die Arten der Pflanzliste zu wählen. Als Obstbäume sind lokale Sorten anzupflanzen.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 07.12.1995 beschlossen worden. Gemäß § 2 Abs. 6 des Maßnahmensatzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Investitionsvereinfachungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 28.04.1993 BGBl. I, Seite 622, war der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11 Abs. 1, Halbsatz 2 des BauGB (Baugesetzbuch) anzuzeigen. Der Plan mit Begründung wurde somit gemäß § 12 BauGB am 26. Januar 1996 bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Eiterfeld, den 06. Feb. 1996



Jost, Bürgermeister

AUFSTELLUNG- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der jeweils gültigen Fassung
Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung

AUFSTELLUNGSVERMERKE:

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Vorm Hain" / "Im Hausgrund" gemäß § 2 Abs. (1) BauGB am 08. Juli 1993 beschlossen. Der Beschluß wurde am 06. August 1993 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16. August 1993 bis 17. September 1993 einschließlich. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 03. September 1993 bis 08. Oktober 1993 einschließlich.

Der Entwurf des Abschnitts I des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 30. Mai 1995 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmensatz im Sinne von § 3 (1) BauGB vom 21. August 1995 bis 05. September 1995 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 09. August 1995 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eiterfeld
Eiterfeld, den 20. Dezember 1995
Jost, Bürgermeister

Der Abschnitt I des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 07. Dezember 1995.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eiterfeld
Eiterfeld, den 20. Dezember 1995
Jost, Bürgermeister

1. ABSCHNITT BEBAUUNGSPLAN NR. 15
"VORM HAIN" / "IM HAUSGRUND"
GEMEINDE EITERFELD, ORTSTEIL EITERFELD
1. Änderung

AUFGESTELLT DURCH:
PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
BÜRO FÜR STADT- + LANDSCHAFTSPLANUNG
KOHLENSTRASSE 20, 34 121 KASSEL
TEL.: 0561/26218, FAX: 0561/26277

BEAUFTRAGT DURCH:
GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE
EITERFELD

MASSTAB = 1 : 1 000 DATUM: Februar 1998