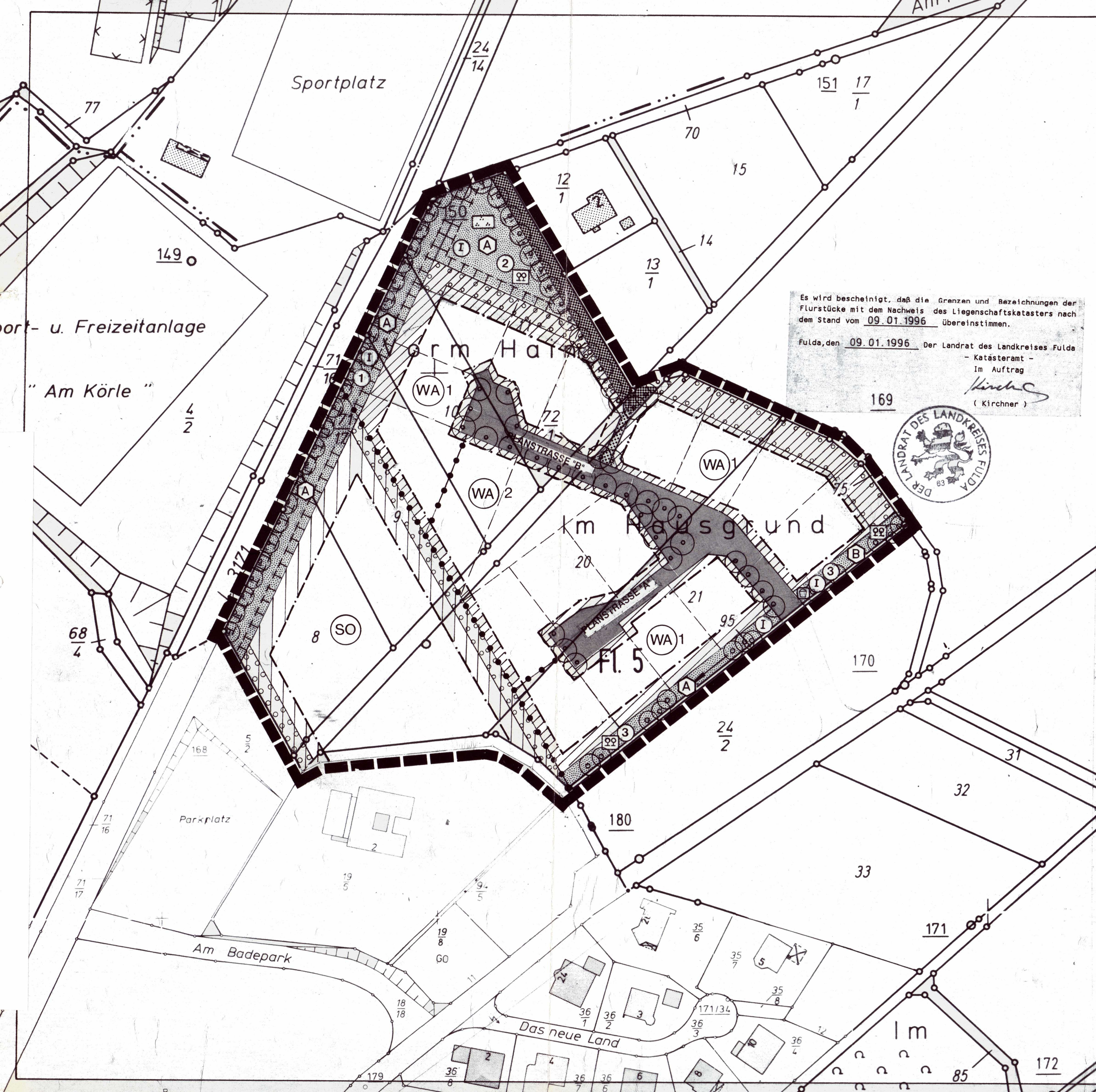




PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB
- 2.1 WA 1 ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 4 BauVO WA 1 + WA II
- 2.1.1 WA 1
- II
o
0,3
0,4
- Zahl der Vollgeschosse (max.)
offene Bauweise
Grundflächenzahl GRZ
Geschöflächenzahl GFZ
- FH 10,0 m max. Firsthöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
- TH 6,5 m max. Traufhöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
Die Traufhöhe 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
Dacheindeckung rot / rotbraun
Ausnahme: flache und schwach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Grasdach)
- 2.1.2 WA 2
- III
o
0,3
0,6
- Zahl der Vollgeschosse (max.)
offene Bauweise
Grundflächenzahl GRZ
Geschöflächenzahl GFZ
- FH 12,0 m max. Firsthöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
- TH 9,5 m max. Traufhöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
Die Traufhöhe 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
Dacheindeckung rot / rotbraun
Ausnahme: flache und schwach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Grasdach)
- 2.2 SO
- III
o
0,4
0,8
- Zahl der Vollgeschosse (max.)
offene Bauweise
Grundflächenzahl GRZ
Geschöflächenzahl GFZ
- FH 12,0 m max. Firsthöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
- TH 9,5 m max. Traufhöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
Die Traufhöhe 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
Dacheindeckung rot / rotbraun
Ausnahme: flache und schwach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Grasdach)

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche WA und SO
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche WA
- 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche SO
- 3.4 Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 4.1 Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- 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, bituminöse Versiegelung unzulässig.
- 5.3 Wirtschaftsweg (bituminöse Versiegelung nicht zulässig)
- 5.4 Straßenbegrenzungslinie
Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu verziehen.

GRÜNLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
- 6.2 Private Grünfläche
- 6.3 Baumpfad / Obstbaumwiese
- 6.4 Spielplatz
- 6.5 Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7.1.1 Innerhalb dieser Fläche ist eine Wallaufschüttung von 1 m bis zu 2 m Höhe durch anfallende Erdaushub vorzunehmen. Der Böschungsschutz darf erst 1 m hinter der Grundstücksgrenze der L 3171 beginnen. Diese Fläche ist lt. Pflanzliste Pkt. 10.3 mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
- 7.1.2 Diese Fläche ist zu 50 % als Kräuterrand (1-2 schürige Mahd ab dem 01.07. eines jeden Jahres) anzulegen und zu 50 % mit Obstbäumen als Obstwiese (in Gruppen im Pflanzabstand von 8 m x 8 m) lt. Pflanzliste 10.2 zu bepflanzen.
- 7.1.3 Diese Fläche ist zu 50 % als Kräuterrand (1-2 schürige Mahd ab dem 01.07. eines jeden Jahres) anzulegen und zu 50 % mit Bäumen (in Gruppen im Pflanzverband von 8 m x 8 m) lt. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste
- 7.3 Anpflanzung von Bäumen lt. Pflanzliste
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 8.1 Vorhandene Gebäude
- 8.2 Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 8.3 Flurstücksbezeichnung
- 8.4 Vorhandene Flurgrenzen
- 8.5 Grundstückspartitionierung (nicht verbindlich)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS WOHNGEbiet UND DAS SONDERGEBiet

- 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 und rotbraune 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 zuzurorden.
- 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 öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind sie zu schneiden. Die an die L 3171 angrenzenden Grundstücke sind einzufrieden.
- 9.6 Schallschutz:
Gem. § 9 (1) 24 BauGB und gem. § 50 BImSchG sind bei Bedarf Schallschutzvorkehrungen für die zu errichtenden Gebäude zur Landesstraße L 3171 hin durch den Grundstückseigentümer zu treffen.
- 9.7 Zusätzliche Wohnungen im Keller oder Dachgeschoß
Wenn im Rahmen der HGO vom 20.12.1993 (GVBl. 1993 S.655) Keller- oder Dachgeschoße als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschöflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Traufhöhen an keiner Stelle überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.
- 9.8 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 aufgelangen 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.
- 9.9 Zisternen
Der Einbau von Zisternen (unterirdisch oder im Baukörper), welche anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Dachflächenwasser sammeln, ist zulässig.
- 9.10 Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen
Fahrtrassen, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind weitestgehend mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge, wassergebundener Decke oder Schotterrasen. Eine völlige Versiegelung mit bituminösen Baustoffen ist nicht zulässig.

- 9.11 Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planungen 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, bei der Wallaufschüttung in den Randbereichen).
- 9.12 Bodendenkmale
Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 19 ff DtschG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.
- 9.13 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 Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.
- 10 PFLANZLISTE
- 10.1 Straßenbäume, Haus- und Hofbäume (hochstämmige Laubbäume StU 10/12 oder 12/14 cm)
Spitzahorn Acer platanoides
Eiche Fraxinus excelsior
Winterlinde Quercus robur
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
Röckstanie 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, Winterambour), Birne und Kirsche
- 10.3 Gehölzanpflanzung Feldgehölze, Baumhecken, ca. 5 m und 10 m breit, zur inneren Durchgrünung entlang der Grundstücksgrenze, zur Ortsrandbepflanzung und zum Bepflanzung des Walles entlang der Landesstraße:
Die Baum-Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,0 m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,50 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):
Hainbuche Carpinus betulus
Stieleiche Quercus robur
Gemeine Esche Fraxinus excelsior
Mehlbeere Sorbus aria
Vogelkirsche Prunus avium
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
Hartrieel Cornus sanguinea
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Liguster Ligustrum vulgare
Kreuzdorn Rhamnus cathartica

- 10.4 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:
Efeu Heder helix
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata "Veichli"
Kletterhortensie Parthenocissus quinquefolia
Blauere Hydrangea petiolaris
Knötchen Wisteria sinensis
Pfeifenwinde Polygonum aubertii
Anistochia 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.

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 II. Abschnitts des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28. September 1995 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 20. November 1995 bis 21. Dezember 1995 einschließlich.
Die nach § 4 Abs. 1 beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 10. November 1995 von der Auslegung benachrichtigt.

Eiterfeld, den. 26.02.96
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eiterfeld
Jost (Bürgermeister)

Der II. Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertreter als Satzung beschlossen am 08. Februar 1996.

Eiterfeld, den. 26.02.96
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eiterfeld
Jost (Bürgermeister)

ANZEIGEVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS IN KASSEL

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 28. Mai 1996, Az.: 34-EITERFELD-11
Regierungspräsidium Kassel
im Auftrage:
Jost (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des amtlichen Anzeigeverfahrens wurde am 01.04.99 öffentlich bekanntgegeben.
Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eiterfeld, den. 07.04.99
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eiterfeld
Jost (Bürgermeister)

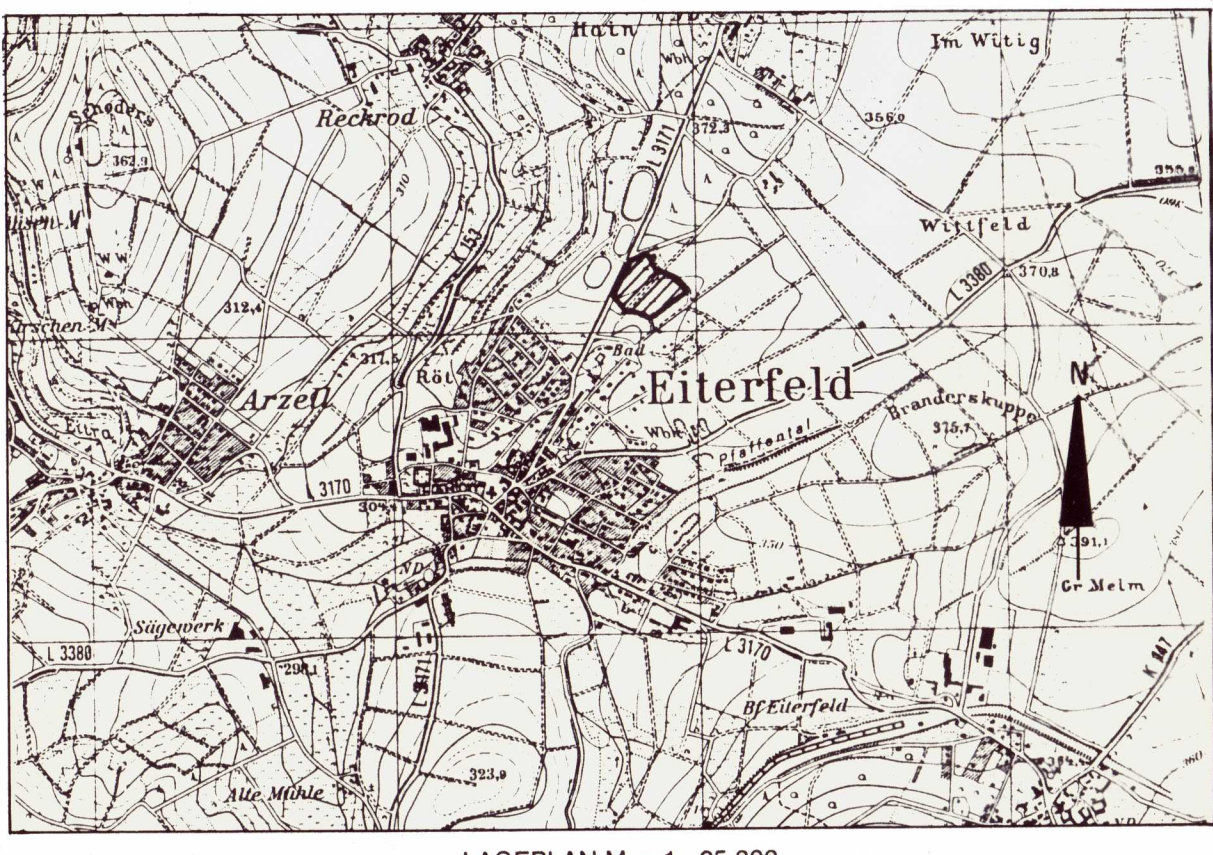
Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat am 17. Februar 1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Vorm Hain" / "Im Hausgrund" als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld
Eiterfeld, den. 18.10.99
Jost (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde am 29.10.1999 gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekannt bekanntgegeben.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld
Eiterfeld, den. 1. Nov. 1999
Jost (Bürgermeister)



II. 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