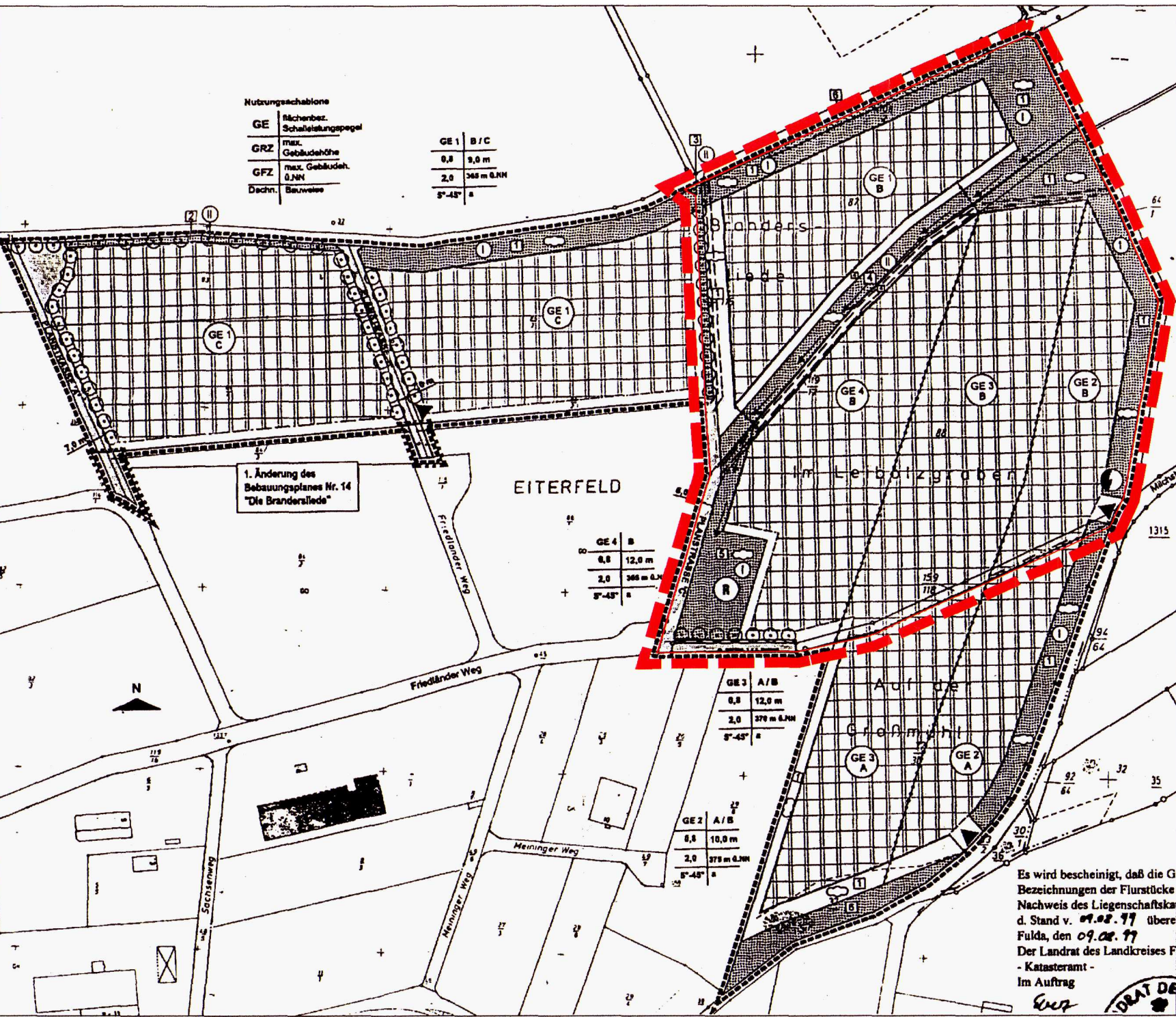


BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "DIE BRANDERSLIEDE" (Verkleinerung)



LEGENDE - VOR DER ÄNDERUNG

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

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 "Die Brandersliede"
- 1.2 Grenze des Änderungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Die Brandersliede"

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

- 2.1 **Gewerbegebiet - GE 1, GE 2, GE 3, GE 4**
Wohnungen für Aufwuchs- und Betriebsflächen sowie Betriebsinhaberinnen und Betriebsleiterinnen sind zulässig.
Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (3) BauNVO Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sowie alle Vergnügungstätten gem. § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsfächen innerhalb von Betrieben, die zu weiteren Vermarktung eigener und weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind.
Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 qm VKF).
Unzulässig sind überirdische Gasanlagen und Lagerplätze für Altmotoren.
Betriebe, für die nach den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist, sind unzulässig.

- 2.1.1 A, B, C vgl. flächenbezogene Schalleistungspegel (unter Pkt. 11.3)

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) max.
- 2.2.2 2,0 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 2.2.3 a Offene Bauweise ohne Längsbegrenzung; abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen von über 50 m Länge bei Einhaltung des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes zulässig.
- 2.2.4 5°-48° Dachneigung
- 2.2.5 Dachfarben in gedeckten Farbtonen (z.B. braun, rotbraun, rot, grün, blau, grau, beige)
- 2.2.6 Fassadengestaltung in gedeckten Farbtonen (z.B. braun, rotbraun, grün, blau, grau, beige)
- 2.2.7 Gebäudehöhe max.
9,00 m GE 1 (365 m ü NN dürfen nicht überschritten werden)
10,00 m GE 2 (375 m ü NN dürfen nicht überschritten werden)
12,00 m GE 3 (370 m ü NN dürfen nicht überschritten werden)
12,00 m GE 4 (365 m ü NN dürfen nicht überschritten werden)
- *vgl. Höhenlinien lt. Höhenplan
- 2.2.8 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, beizufügen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 BauNVO)

- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen GE
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche GE
- 3.3 Baugrenze
4. Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn, Verriegelung incl. Pflasterinnen bis zu einer max. Gesamtbreite von 5,50 m zulässig; Gehweg (-z.B. Pflaster, Platten, wassergebundene Decke) max. Befestigungsfläche 1,50 m.
Pflanzstandort für Straßenbäume: mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster, Platten).
- 5.3 Straßenverkehrsfläche mit besonderen Festsetzungen.
Diese Verkehrsfläche ist nur bei Erschließungsbedarf der nördlichen Grundstücke auszubauen. Ansonsten bleibt der Weg als Gras-/Schotterweg zur Unterhaltung der angrenzenden Grünflächen und des Regenrückhaltebeckens in seinem jetzigen Ausbauzustand erhalten.
- 5.4 Ein- und Ausfahrtbereich
- 5.5 Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu verziehen. Die zum Ausbau der Straßen erforderlichen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
- 6.1.1 Regenwassermulde, periodisch wasserführend
- 6.1.2 Regenrückhaltebecken

7. 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)

- 7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Fläche ist zu 60 % wildartig mit Baumgruppen und Feldgehölzen (Bäumen und Sträuchern) lt. Pflanzliste Pkt. 10.2 zu bepflanzen. Die Gehölze sind flächig anzupflanzen. Randlich dazu sind ca. 2,50 m breite Flächen als Grashochstaudenflur anzulegen und durch Mahd zu unterhalten. Parallel zu nördlich und östlichen Wirtschaftsweg sind Obstbaumhochstämme oder Laubbauhochstämme zu pflanzen (ca. alle 7,00-8,00 m 1 Baum). Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen an den Grenzen des Geltungsbereichs sind in einer Höhe von 1,00 m - 1,50 m zulässig.
- 7.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Fläche ist mit einer Baumreihe (11 Stück lt. Pflanzliste Pkt. 10.1) zu bepflanzen.
- 7.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Fläche ist mit Baumgruppen und Feldgehölzen (Bäumen und Sträuchern) lt. Pflanzliste Pkt. 10.4 zu bepflanzen. Die Gehölze sind flächig anzupflanzen. Randlich dazu sind nach Norden und Süden jeweils ca. 2,50 m breite Flächen als Grashochstaudenflur anzulegen und durch Mahd zu unterhalten. Innerhalb der Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen ist eine Verbindungsstraße zwischen den Gewerbegebieten GE 1 B und GE 4 B in einer max. Breite von 6,00 m zulässig.
- 7.1.4 Anlage eines Regenrückhaltebeckens / Erdrückens - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste Pkt. 10.3
- 7.1.5 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen lt. Liste Pkt. 10.1.
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung singemäß anzuwenden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. (Baumarten lt. Pflanzliste). Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer mind. 3,00 qm großen Baumscheibe zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Magerrasensaart).
- 7.1.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen I und II

- 8.1 **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe**
Die im Bebauungsplan mit "I" gekennzeichnete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführende Ausgleichsmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit "I" bezeichneten Bereich als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung zugeordnet.
- 8.2 **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe**
Die im Bebauungsplan mit "II" gekennzeichnete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführende Ausgleichsmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit "II" bezeichneten Bereich als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die gepflanzten Bäume und Sträucher vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

9. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 9.1 Vorhandene Flurgrenze
- 9.2 Vorhandene Flurstücksgrenze
- 9.3 Flurstücksbezeichnung
- 9.4 Leitungsrecht für Stromversorgungs-kabel
- 9.5 Trafostation

10. Pflanzliste

- 10.1 **Hochstämmige Laubbäume**
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung singemäß anzuwenden.
Straßenbäume und Baumgruppen zur inneren Durchgrünung (Hochstamm SU 12/14 cm (Pflanzabstand 6 - 8 m))
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

- 10.2 **Gehölzanpflanzung Feldgehölze, Baumhecken, waldartige Bestände, 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 Mindesthöhe von 1,25 m - 1,50 m haben.
Innerhalb des Feldgehölzes sind Hochstämme als Überhälter zu pflanzen. An den Grenzen zu Wirtschaftswegen sind ca. 2,50 m breite Streifen als Grashochstaudenflur anzulegen und durch Mahd zu unterhalten.

- Bäume und Heister**
(2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogeleiche (*Parus avium*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Sträucher:**
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hartriege (*Cornus sanguinea*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Bei der Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen sind lokale Sorten zu verwenden, z.B. Deutsche Hauszwetsche und robuste Apfelsorten (z.B. Bolnapfel, Winterambour).

- 10.3 **An Regenwassermulden und dem Regenrückhaltebecken sind randlich punktuelle**
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. An den Grenzen sind ca. 2,50 m breite Streifen als Grashochstaudenflur anzulegen und durch Mahd zu unterhalten. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- Bäume und Heister:**
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogeleiche (*Parus avium*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Sträucher:**
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Pfaffenhut (*Euronymus europaeus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Hartriege (*Cornus sanguinea*)

- 10.4 **Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung z.B.:**
- Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veichi')
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Blauregen (*Wisteria sinensis*)
- Kletterich (*Polygonum aubertii*)
- Pfeifenwinde (*Anisostachya duri*)

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS GEWERBEGEBIET

- 11.1 Von den Anlagen nach § 19 (4) BauNVO, die die zulässige Grundflächenzahl überschreiten, sind mindestens 50 % mit wassergebundener Decke, Rasengitterstein oder dergl. oder geringer versiegelnden Materialien zu befestigen oder mit Grasdächern zu versehen.
Anlagen zur Sammlung von Regen- und Dachflächenwasser werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- 11.2 Zulässig sind innerhalb des GE-Gebietes gem. § 1 (5) und 9) BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA Luft in der Fassung vom 27.02.1989 abzuwerten.
- 11.3 **Lärmschutzmaßnahmen**
Der Bebauungsplan der Gemeinde Eiterfeld wird im Sinne von § 1 (4) BauNVO nach der max. zulässigen Schallemission gegliedert (unter Beachtung des Beschlusses des BVerfG vom 18.12.1990, Az.: 4N 6/86 - vGH München).
Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schalleistungspegel L_{wa} in dB (A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzulebende Betriebe - geteilt über die Fläche des Betriebes - nicht überschritten werden dürfen.

Flächenbezogene Schalleistungspegel L _{wa} in dB (A) je qm			
Fläche GE A (GE 3 und GE 4 südliche Fläche)	Fläche GE B (GE 1 nördliche Flächen, GE 2, GE 3, GE 4 mittlere Fläche)	Fläche GE C (GE 1 nördwestl. Fläche)	
Tag Nacht	Tag Nacht	Tag Nacht	
60 45	65 50	55 40	

- 11.4 Die angegebenen Werte für den flächenbezogenen Schalleistungspegel werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort errechnet. Bei Errichtung eines zusätzlichen Hindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Gebäude oder Abschirmwälle bzw. -wände) kann der Betrag des sich daraus ergebenden Einflusses gemindert werden. Insofern handelt es sich bei den flächenbezogenen Schalleistungspegeln um ausbreitungswirksame Schalleistungen.

- 11.5 **Schallschutz**
Gem. § 9 (1) 24 BauGB und gem. § 50 BImSchG sind bei Bedarf Schallschutzvorkehrungen für die zu errichtenden Wohngebäude durch den/die Grundstückseigentümer/in zu treffen.
- 11.6 **Grünordnung**
Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind als Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen (lt. Pflanzliste Pkt. 10.2).
- 11.6.2 Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein höherwachsender hochstämmiger Laubbau (lt. Pflanzliste Pkt. 10.1) zur randlichen Einbindung und inneren Durchgrünung zu pflanzen und zu unterhalten. Falls durch die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung späterer Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die gepflanzten Bäume und Sträucher vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

- 11.6.3 Die auf dem Gelände entstehenden Böschungen sind flächig lt. Pflanzliste Pkt. 10.2 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 11.6.4 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

- 11.6.5 **Fassadengestaltung**
Die südwestexponierte Fassadenfronten von über 30 m Länge sind durch Anpflanzung von Laubbäumen (ca. alle 10 m) gliedern zu gestalten; die Pflanzmaßnahmen sind auf die bauliche Anlage abzustimmen, z.B. auf Ein- und Ausgänge, architektonische Vorgaben, Beleuchtung etc. Ebenso sollten mindestens 20 % der fensterlosen Fassaden mit Kletterpflanzen lt. Pflanzliste begrünt werden und soweit erforderlich mit Kletterhilfen ausgestattet werden.

- 11.8 **Stellplätze**
Auf den Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbau zu pflanzen und unterhalten. Diese Baumreihe ist nur bei Erschließungsbedarf der nicht überbaubaren Flächen anzuzeigen. Die Baumreihe muss mindestens 3 qm pro Baum betragen.
Ab 6 Stellplätzen ist neben der Baumpflanzung grundsätzlich eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen. Entstehende Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind zu bepflanzen / begrünen.

- 11.9 **Oberflächenmaterialien für Freiflächen, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind mit wasserundurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge, wassergebundener Decke oder Schotterrasen.**
Bütmünde und gefaltete Oberflächen sind für Fahrbahnen und Grundstücks- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerverkehr zugänglich als auch vom Betriebsablauf notwendig sind (Ausbau lt. Empfehlung für den Ausbau von Erschließungsstraßen EAE 85), jedoch darf der Anteil von Asphalt- und Betonflächen max. 30 % dieser Flächen nicht übersteigen.

- 11.10 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 10 % der Fassadenfläche einnehmen, an der sie angebracht sind, jedoch zusammenhängend nicht größer als 10 qm sein.
Werbeanlagen dürfen die Firdhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überagen. Selbständige Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht höher als 5 m sind und sich in das Gesamtvorhaben einfügen.
Unzulässig sind grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen.
Unzulässig sind Fremdwerbung, Werbung mit wechselndem Licht und Werbung auf Dachflächen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- 11.11 **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.
- 11.12 **Niederschlagswasser**
11.12.1 Niederschlagswasser ist im Trennsystem dem Regenrückhaltebecken bzw. den vorgelagerten Entwässerungsgräben zuzuführen. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal gelangen.
Zusätzliche Wassermengen, die im Entwurf nicht berücksichtigt sind, insbesondere Niederschlagswasser von angrenzenden unbefestigten Flächen, dürfen aus hydraulischen und wasserwirtschaftlichen Gründen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

- 11.12.2 Die geplante Trennkanalisation im Bereich des Gewerbegebietes setzt eine strikte Trennung von häuslichem Abwasser und Niederschlagswasser voraus. Das häusliche Abwasser ist ausnahmslos über den Anschlusskanal zur geplanten Ortskanalisation und damit der Kläranlage zuzuführen. Das Niederschlagswasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickern, in Zisternen gepuffert und möglichst verwertet werden.

- 11.12.3 Sollte im Plangebiet betriebliches/gewerbliches Abwasser anfallen, ist die Wasserbehörde im Einzelfall anzufragen.
- 11.12.4 Die Entwässerung im Trennsystem erfordert bei der Ausführung eine intensive Bauüberwachung. Die Bestandspläne sind nach der Durchführung der Bauarbeiten der Wasserbehörde vorzulegen.

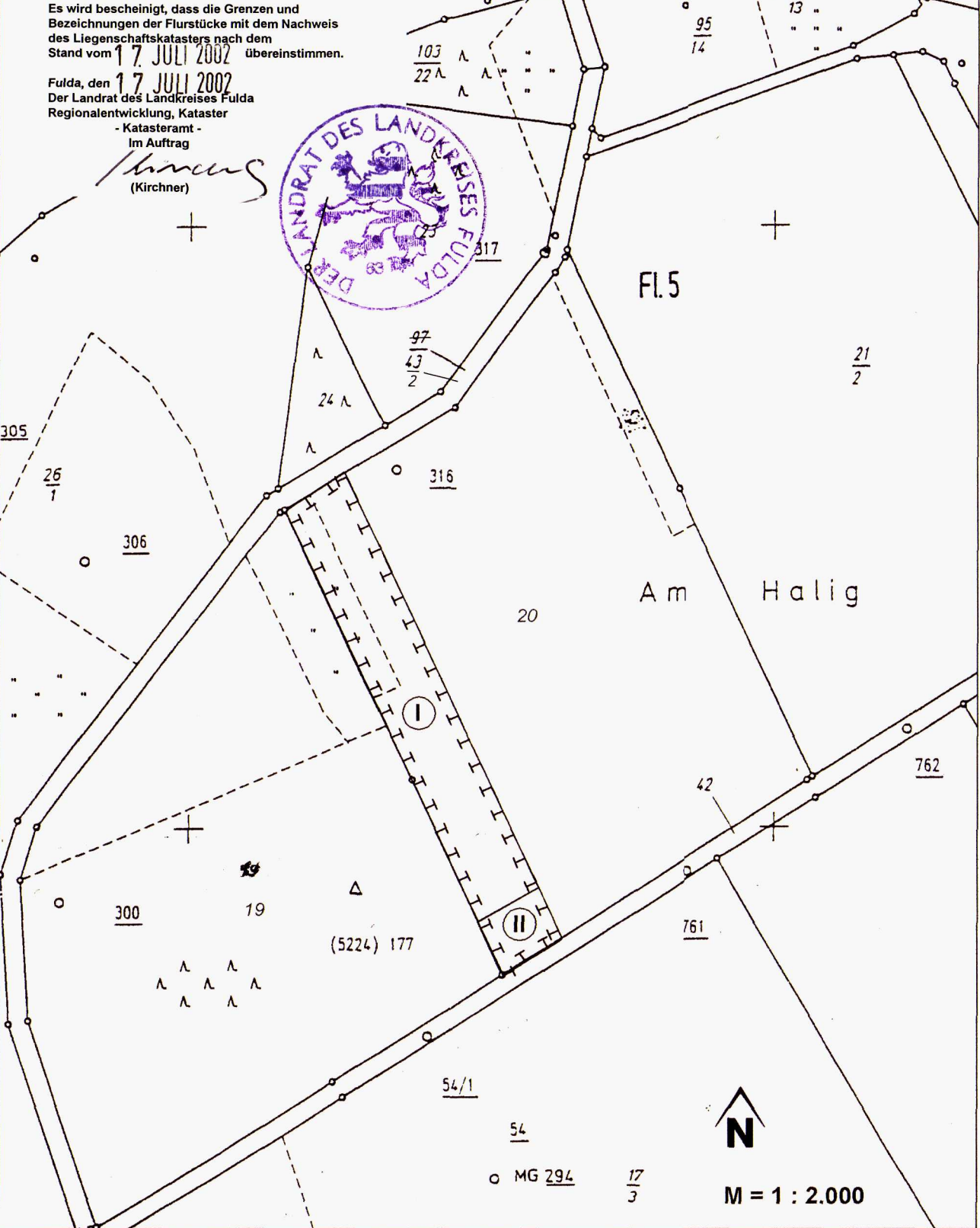
- 11.13 **Erdaushub**
Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung).

- 11.14 **Bodendenkmale**
Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 19 ff DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.

- 11.15 **Umweltfreundliche Energiegewinnung**
Nichtspeigelnde Solar Kollektoren sind zulässig. Die Verwendung von Erdgas wird empfohlen.

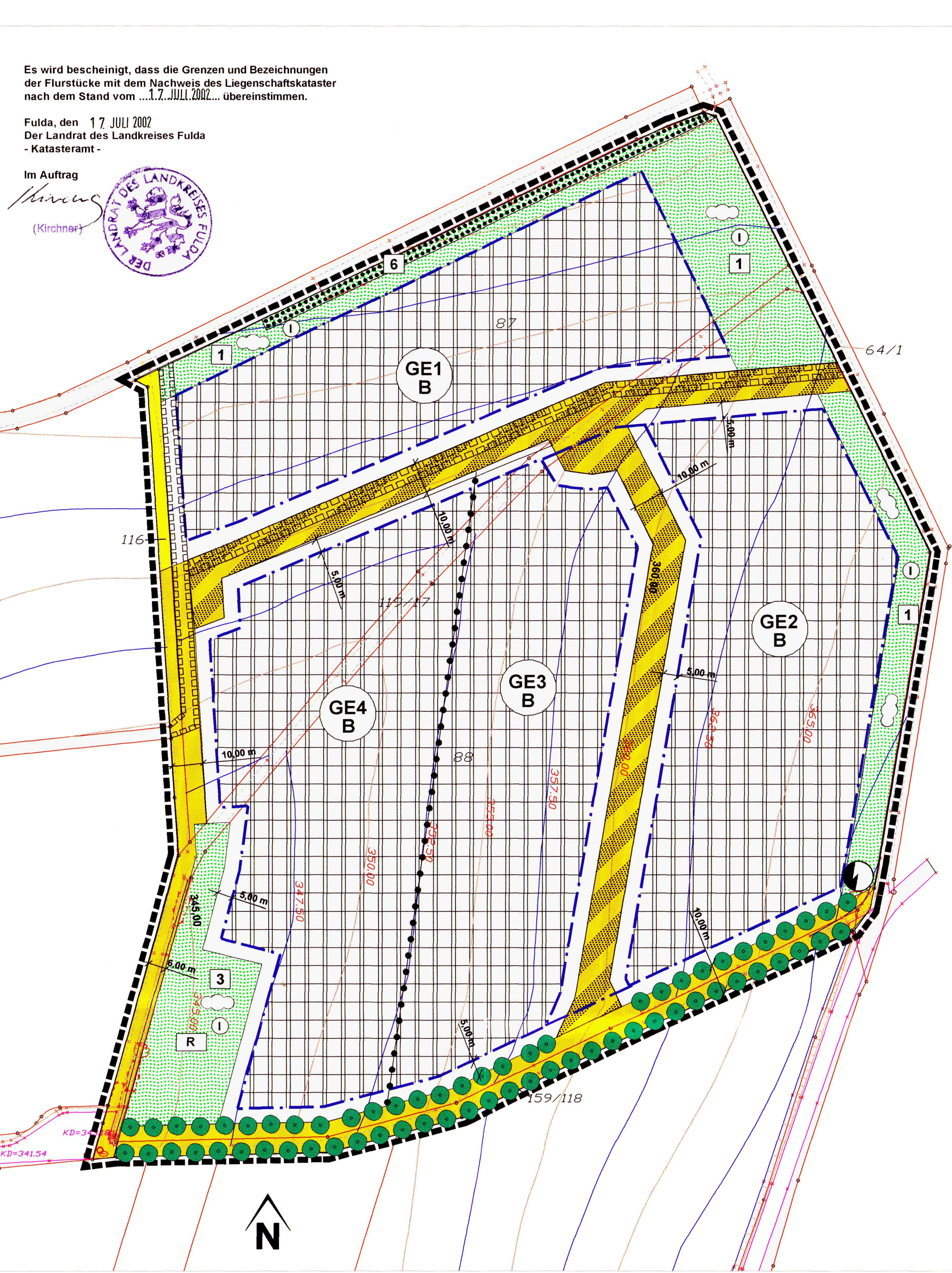
Ausgleichsfläche "Am Halig"

Gemarkung Leimbach "Am Halig", Flurstück 20 (teilweise), Flur 5



Das Flurstück ist insgesamt 21.823 qm groß und wird derzeit ackerbaulich genutzt. 4.880 qm der Fläche werden als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen.
Die Fläche ist als Laubwald zu bepflanzen (Entwicklung zu einem Kalkbuchen- bzw. Frühlingsplattbuchen-Buchenwald).
Bei der Waldanlage sind breite straubbetonte Waldrandzonen (Säume) herzustellen.

A: PLAN UND PLANZEICHEN - 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 "DIE BRANDERSLIEDE"



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Die Brandersliede"

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzielenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchGNeueG)
- 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Die Brandersliede"
- 1.2 Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung

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

- 2.1 **GE - Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsfächen innerhalb von Betrieben, die zu weiteren Vermarktung eigener oder weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche, max. 10 % der betrieblichen überbaubaren Fläche, jedoch nicht mehr als 200 qm pro Betrieb, einnehmen.**

- GE 1 B - Gebäudehöhe 9,00 m (368 m ü NN dürfen nicht überschritten werden)
GE 2 B - Gebäudehöhe 10,00 m (375 m ü NN dürfen nicht überschritten werden)
GE 3 B - Gebäudehöhe 12,00 m (370 m ü NN dürfen nicht überschritten werden)
GE 4 B - Gebäudehöhe 12,00 m (365 m ü NN dürfen nicht überschritten werden)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche
Fahrbahn, Gehweg und Pflanzstandort für Straßenbäume mit Straßenleitengraben
- 4.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden nach den Erfordernissen der Erschließung entweder in öffentliche Verkehrsfläche oder in private Grundstücksfläche umgewandelt.
Diese Verkehrsflächen können ausnahmsweise überbaut werden.
Dies gilt entsprechend für die nicht überbaubaren Flächen parallel dieser Verkehrsfläche. Die Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der privaten Fläche bleibt als nicht überbaubare Fläche bestehen. Die Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist gegeben, wenn die Ansiedlung eines Betriebes mit großem Flächenbedarf diese Nebenerschließung nicht benötigt oder die dargestellten Nebenerschließungen die Ansiedlung eines Betriebes mit größerem Flächenbedarf behindern.
- 4.4 Wirtschaftsweg

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Ausgleichs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit "I"
- 6.1.1 Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe
- 6.1.2 Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe

7. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 7.1 Höhenlinien

C: AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Die Brandersliede", Ortsteil Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 08.11.1001 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.03.2002 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.04.2002 bis einschließlich 12.04.2002 statt.
Dieser Termin wurde am 28.03.2002 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 08.11.2001 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 28.03.2002 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 15.04.2002 bis einschließlich 24.05.2002.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.04.2002 bis einschließlich 24.05.2002.
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 28.03.2002 von der Auslegung benachrichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Die Brandersliede" gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO wurde von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 20.05.2002 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 19.08.2002

Schleich
(Bürgermeister)

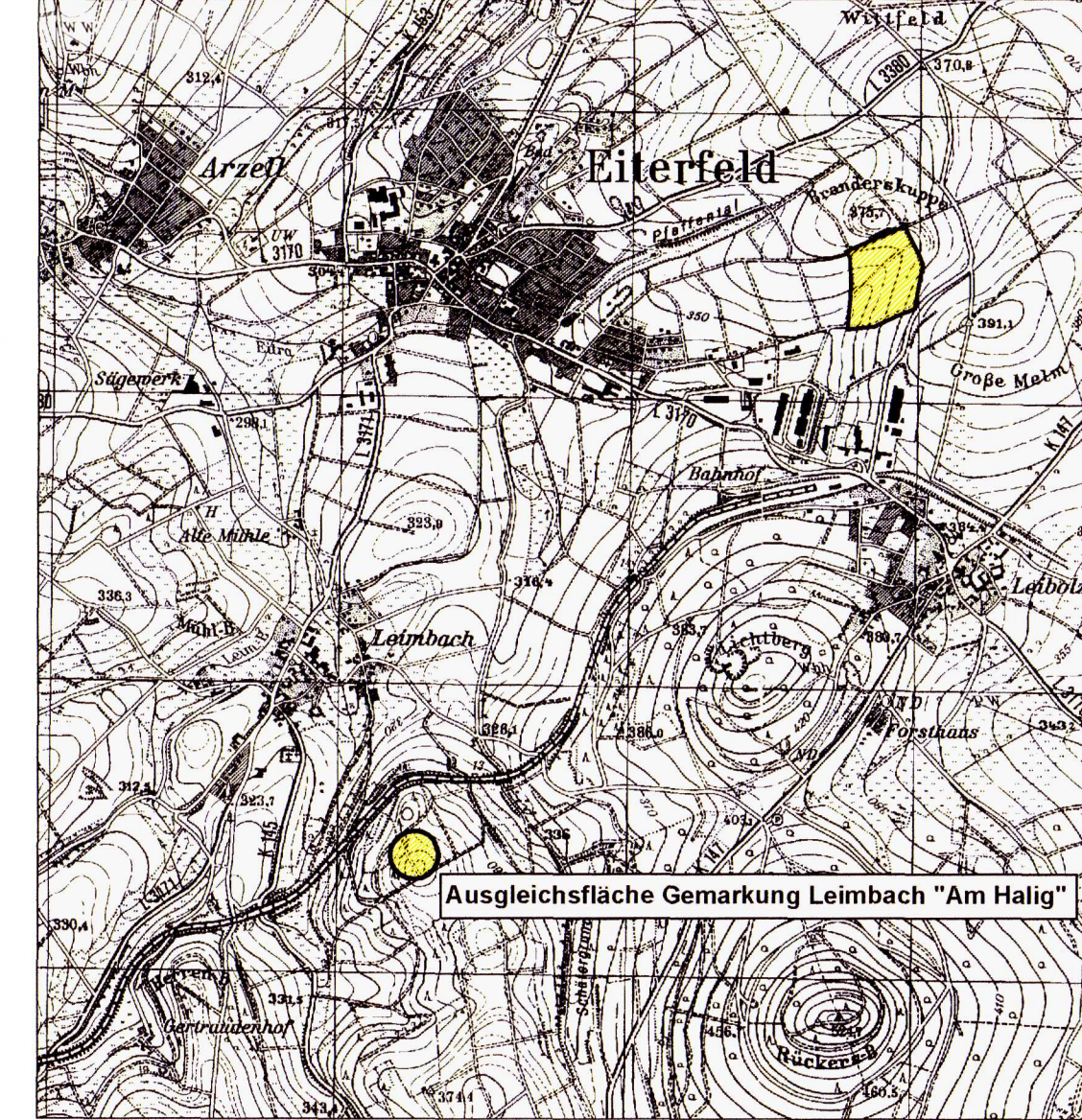
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 16.04.2002 gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Die Brandersliede" mit Begründung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 19.08.2002

Schleich
(Bürgermeister)



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 "DIE BRANDERSLIEDE" der 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 36 132 Eiterfeld
Datum: 04. Juli 2002	Maßstab 1 : 1.000