

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl - GFZ (§§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E, D Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße)

Aufgepflasterte Bereiche

Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für Stromversorgung

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwall

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen (Art und Umfang siehe Textfestsetzungen Nr. 5.1)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen)

Art und Umfang siehe Textfestsetzungen Nr. 5.2

Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

Grenzen der Änderungsbereiche (Teilgeltungsbereiche 1 und 2)

Erläuterungen

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Größe der geplanten Grundstücke (unverbindlich)

Bemaßung (m)

Vorhandene Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie die Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser u. Doppelhäuser	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
WA	o	0,3	0,5	E D	5,50 m	10,50 m

1.2 Traufhöhen

Die maximale Traufhöhe beträgt 5,50 m, gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m.

Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.4 Garagen und Nebenanlagen

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammen zu fassen. (Dachform siehe unter bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften).

2. Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
Einzelhäuser : 450 m²,
Doppelhäuser : 300 m².

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Der geplante Straßenquerschnitt der Haupteinschließungsstraße beträgt 7,00 m, davon entfallen 5,00 m auf die Fahrbahn, 0,50 m auf ein Schrammbord und 1,50 m auf einen einseitig gepflasterten Gehweg. Die Fahrbahn wird durch einen mindestens 30 mm hohen Rundbordstein vom Gehweg abgegrenzt. Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Die Wendehäuser werden gepflastert.

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

4.1 Telefon, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsträger sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

Wasserversorgung und Entwässerung sowie eventuell erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

4.2 Leitungsrecht für die Stromversorgung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht zur Verlegung von Stromkabeln zugunsten des Versorgungsträgers, der ÜWAG Netz GmbH, Fulda eingetragen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mindestens 3xv., mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird.

Zu pflanzen sind: Tilia cordata 'Greenspire', Acer platanoides 'Emerald Queen', Acer campestre 'Eisrijk', Sorbus aria oder crataegus 'Carrierei'. Bei städtebaulicher Erfordernis kann der Pflanzenstandort verschoben werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden.

Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulassen.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5.2.1 Pflanzfläche 1

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine freiwachsende Hecke anzulegen.

Zu pflanzen sind Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm,

Heister 150-175 und 2 mal verpflanzte Sträucher 60-100, wobei je 100 m²

Pflanzfläche 1 Baum, 5 Heister, und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

Zu verwenden sind im einzelnen folgende Arten der hier pot. nat. Vegetation:

Bäume und Heister:

Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Feldahorn, Salweide, Zitterpappel, Hängebirke, Eberesche.

Sträucher:

Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schw. Holunder, Brombeere, Kreuzdorn, Himbeere, Faulbaum.

5.2.2 Pflanzfläche 2 (Ausgleichsmaßnahmen)

Die Pflanzfläche 2 ist mit einheimischen Laubsträuchern (Salweide, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Heckenkirsche, Hartriegel, Hundsrose, Weißdorn, Schwarzdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Gemeine Traubenkirsche, Mehlbeere) im Pflanzverband 1 x 1,5 m als Feldgehölz anzupflanzen.

Bei Ausfällen ist unverzüglich neu zu pflanzen.

Zum Nachbargrundstück, Flurstück 2/16, ist ein Saumstreifen von maximal 3,0 m der Sukzession zu überlassen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anlage eines Lärmschutzwalls mit 3 m Höhe und 7 m Breite (Bepflanzung siehe Punkt 5. 2.1 der textlichen Festsetzungen) als passiver Lärmschutz.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

Dachform und Dachgestaltung

Für Wohnhäuser sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° möglich. Die Dachdeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend mit roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Schieferdächer in schieferfarben sind ebenfalls möglich. Nebenanlagen können ebenfalls mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° versehen werden, Flachdächer sind ebenfalls möglich.

Gauben

Gauben sind zulässig als Schlepp-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben. Die Gesamtbreite der Gauben darf maximal 2/3 der Dachlänge betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist überwiegend als Dachfläche zu gestalten. Der Abstand der Dachgauben vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Drempel (Kniestock)

Die Drempelhöhe (Kniestockhöhe) darf 0,90 m (0,75 m Massivteil plus 0,15 m Fußpfette) nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante Fußpfette.

Einfriedungen

Einfriedungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind, außer entlang des öffentlichen Verkehrsraumes zulässig.

Fenster

Fenster sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbbrunfenster im Giebel sind möglich.

Stellplätze, Garagen und deren Oberflächenbefestigung

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld.

C) HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

Solaranlagen

Die Marktgemeinde Eiterfeld begrüßt den Einsatz von erneuerbaren Energien wie Fotovoltaik, Sonnenkollektoren usw.

Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden. Eine Versickerung ist ebenfalls möglich.

Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsübliche Hydranten im Abstand von 80-120 m eingebaut, die die gesetzlich geforderten Bestimmungen erfüllen. Zufahrten zu den Grundstücken und alle für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Verkehrs- und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken sind so zu befestigen und herzurichten, dass diese mit Fahrzeugen mit einer zulässigen Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß DIN 14090 ("Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken" vom Mai 2003) wird besonders hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff BauGB.

Aufstellungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 20.05.2010 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.11.2010 bis 17.12.2010 beteiligt. Die Beteiligung wurde am 19.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.11.2010 bis 17.12.2010 beteiligt.

Beschluss über den Planentwurf

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der Änderung am 27.01.2011 festgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 (2) BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 08.03.2011 bis 11.04.2011 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 25.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vom 08.03.2011 bis 11.04.2011 beteiligt worden.

Auslegungsvermerk über die erneute öffentliche Auslegung (§§ 4a (3) und 3 (2) BauGB)

Der Gemeindevorstand hat am 24.05.2011 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 20.06.2011 bis 04.07.2011 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute förmliche Beteiligung der Behörden (§§ 4 (2) und 4a (3) BauGB)

Die betroffenen Behörden sind in der Zeit vom 02.05.2011 bis 09.05.2011 erneut beteiligt worden.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 01.09.2011 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

0 2. Sep. 2011

Eiterfeld, den

Der Gemeindevorstand

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung über die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 2.3. Sep. 2011 ortsüblich in den Eiterfelder Nachrichten bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 3. Sep. 2011

Eiterfeld, den

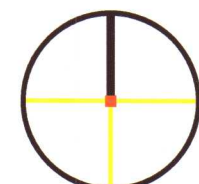
Der Gemeindevorstand

Marktgemeinde Eiterfeld
Ortsteil Leimbach

Bebauungsplan Nr. 3
"Bartholomäusstraße"
- 1. Änderung -



Dr.-Ing. Jochen Gerdorf
Eiterfelder Straße 19
34717 Solingen
Tel.: 0212 347 19-0
Fax: 0212 347 19-1
geos@eiterfeld.de



M 1 : 1.000

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	03.11.2010
Frühztg. Beteiligungen	03.11.2010
Öffentl. Auslegung	03.01.2011
Erneute öffentl. Auslg.	06.05.2011
Satzungsbeschluss	06.05.2011