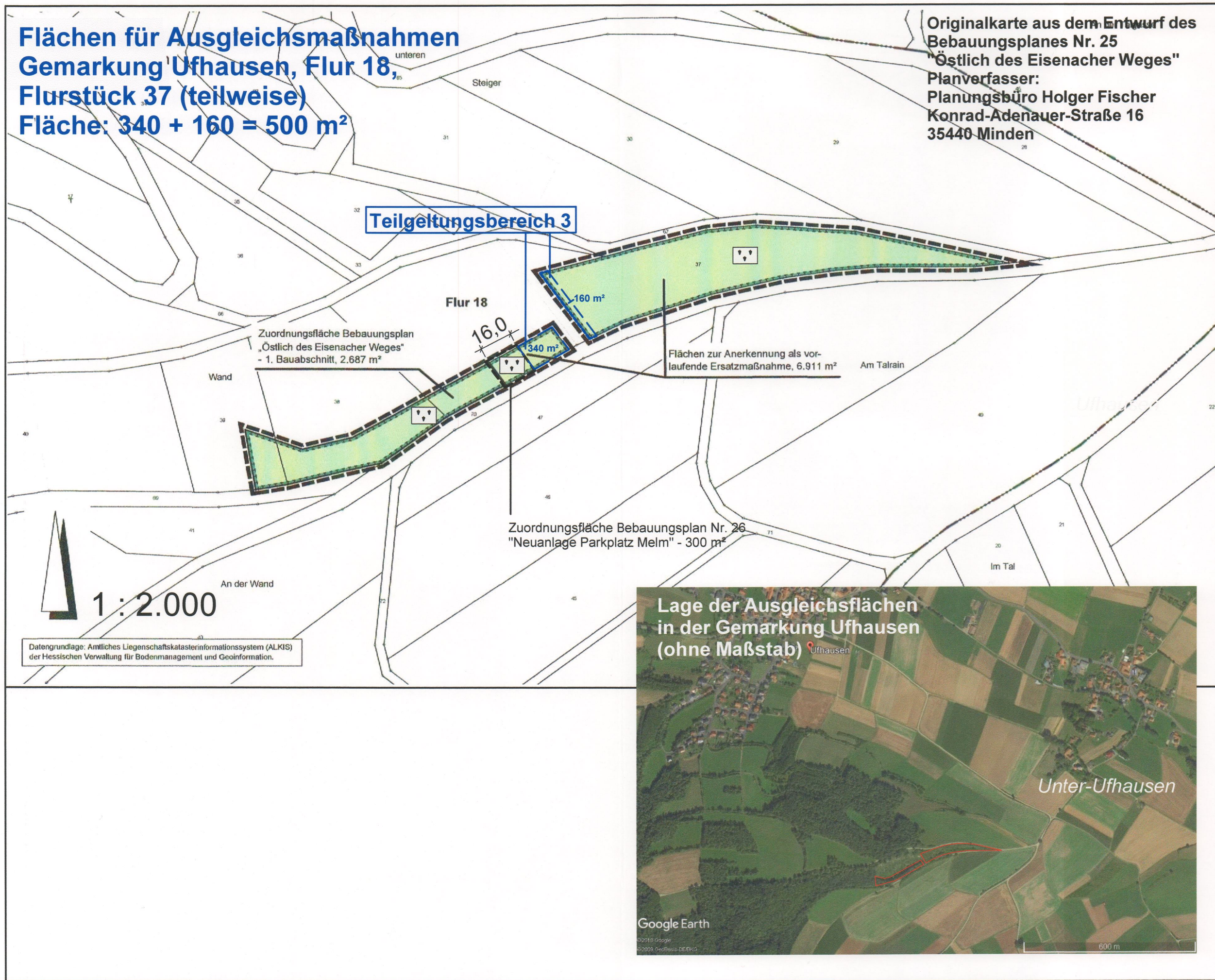




ZEICHENERKLÄRUNG

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



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise / Hausformen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhen	

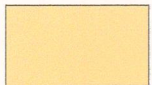
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche (gemeindliche Erschließungsstraße)



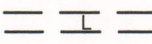
Öffentlicher Fußweg

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

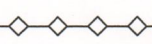


Elektrizität (Trafostation)

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



Leitungsrecht für Stromversorgung / Wasserversorgung



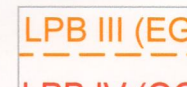
Leitungsrecht für gemeindliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser und Abwasser)

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



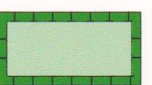
Lärmschutzwand (aktive Schallschutzmaßnahme)
Errichtung einer hochabsorbierenden (bepflanzten)
Lärmschutzwand mit 3 Metern Höhe

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

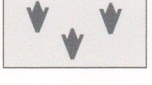


Passive Lärmschutzmaßnahmen
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV
nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"
Siehe Textfestsetzungen Nr. 4.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

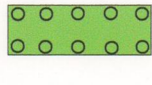


Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 3)



Entwicklungsziel: Magerrasen (Teilgeltungsbereich 3)

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



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen)

① ②

Art und Umfang siehe Textfestsetzungen Nr. 5

Geltungsbereiche des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)



Grenzen des Änderungsbereiches (Teilgeltungsbereiche 1 und 2)

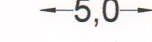


Grenze des Teilgeltungsbereiches 3 - Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto der Marktgemeinde Eiterfeld

Erläuterungen



Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)



Bemaßung (m)

2. HINWEISE

- Denkmalschutz / Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

- Nachsorgender Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

- Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hausleiber" zu beachten.

- Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Da der Geltungsbereich 1 mit der geplanten Lärmschutzwand direkt an das amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen I Arzell" angrenzt, bedürfen die mit der Errichtung der Lärmschutzwand geplanten Detailmaßnahmen einer wasserrechtlichen Beurteilung und Zustimmung durch die zuständige Wasserbehörde. Der in dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren einbezogenen Wasserbehörde wird damit ermöglicht, ein wasserrechtliches Einvernehmen herzustellen oder im Bedarfsfall eine wasserrechtliche Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 und 2 WHG zu erteilen.

- DIN-Normen

Die DIN-Normen 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1 Mindestanforderungen und DIN-Norm 4109-2: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 2 Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen sind beim Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43 in 13627 Berlin oder über www.beuth.de zu beziehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	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 Geländeoberfläche 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.

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

Der geplante Straßenquerschnitt der Haupterschließungsstraße 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 Randbordstein vom Gehweg abgegrenzt.

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

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

3.1 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 rechtzeitig 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 Entsorgungsleitungen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

3.2 Leitungsrecht und Trafo-Station für die Stromversorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 21 und 12 BauGB)

Im Baugebiet ist ein Leitungsrecht zur Verlegung von Stromkabeln und ein Standort für eine Trafo-Station zugunsten des Versorgungsträgers, der Ostessen Netz GmbH, Fulda eingetragen.

4. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind die betroffenen Fassaden der Wohngebäude mit einem dem Lärmpegelbereich (LPB) entsprechenden ausreichenden Schall-Dämmmaß nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen.

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

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.

Pflanzfläche 2 (Ausgleichsmaßnahmen, Teilgeltungsbereich 2)

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. Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Die Verwendung von Glas- und Steinschüttungen ("Schottergärten") zur Gestaltung der Freiflächen / Hausgärten ist unzulässig.

7. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der durch die Änderung des Baugebietes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Fläche von 500 m² der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit dem Entwicklungsziel "Magerrasen" vollständig zugeordnet (Teilgeltungsbereich 3).

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) in Verbindung mit § 91 HBO

- Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Für Nebenanlagen i. S. d. der §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. - Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen rot, braun und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Baugebungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung. Die Änderung des Baugebungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufstellungsbeschluss

Die Änderung des Baugebungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 04.11.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Beschluss über den Planentwurf

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der Baugebungsplan-Änderung am 04.11.2021 festgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 (2) BauGB)

Der Baugebungsplanentwurf einschließlich Begründung und der Schalltechnischen Untersuchung hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis zum 30.12.2021 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Baugebungsplanentwurfs wurde am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vom 22.11.2021 bis zum 30.12.2021 förmlich beteiligt worden.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 26.01.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Anschließend wurde der Baugebungsplan als Satzung beschlossen.

28. Jan. 2022

Eiterfeld, den

Der Gemeindevorstand

Inkrafttreten des Baugebungsplanes gem. § 10 (3) BauGB

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung über die Änderung des Baugebungsplanes wurde am 04.02.2022 ortsüblich in den Eiterfelder Nachrichten bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Baugebungsplan in Kraft.

04. Feb. 2022

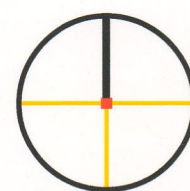
Eiterfeld, den

Der Gemeindevorstand

Marktgemeinde Eiterfeld Ortsteil Leimbach Bebauungsplan Nr. 3 "Bartholomäusstraße" - 2. Änderung -



GEOS
Dipl.-Ing. Jürgen Gierlich
Eisenacher Straße 19
36277 Eiterfeld
Tel. 05629 91 54-55
geos-planung@v-net.de



M 1 : 1.000

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	15.10.2021
Öffentl. Auslegung	15.10.2021
Förmli. TÖB-Beteiligung	15.10.2021
Satzungsbeschluss	10.01.2022