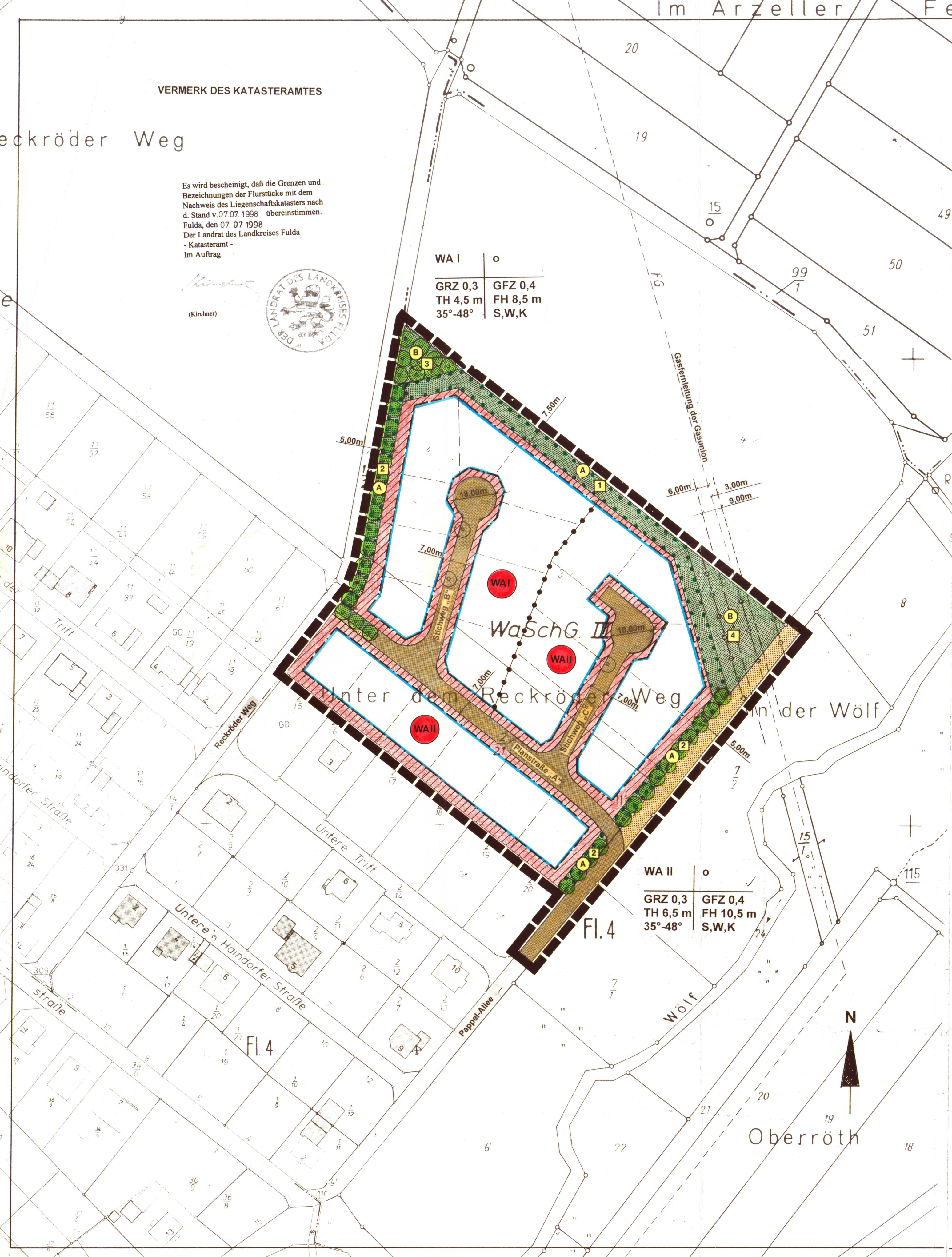




PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Maßnahmenverordnung (BauGB-MaßnahmenV)
 - Bauordnungsverordnung (BauBO)
 - Planzeichenverordnung (PlanV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Garagenverordnung (GAVO)
 - Stellplatzverordnung
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
 - Hessisches Wassergesetz (HWVG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
1. **Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVQ)**
- 1.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVQ)**
- WA I - Allgemeines Wohngebiet
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVQ sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1-5 ausgeschlossen.
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVQ)**
- 3.1. 0,4 Geschoßflächenzahl in WA I + WA II
- 3.2. 0,3 Grundflächenzahl in WA I + WA II
- 3.3. I Zahl der Vollgeschosse max. in WA I
II Zahl der Vollgeschosse max. in WA II
- Zusätzliche Wohnungen im Keller- und Dachgeschoß. Wenn im Rahmen der HBO 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 Geschoßflächenzahlen und die talseitigen Traufhöhen und Firsthöhen an keiner Stelle überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein ausreichender Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert werden.
- 3.4. TH = 4,50 m max. Traufhöhe (talseits gemessen ab OK vorh. Gelände) in WA I
TH = 6,50 m max. Traufhöhe (talseits gemessen ab OK vorh. Gelände) in WA II
FH = 8,50 m max. Firsthöhe in (talseits gemessen ab OK vorh. Gelände) in WA I
FH = 10,50 m max. Firsthöhe in (talseits gemessen ab OK vorh. Gelände) in WA II
- Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 Abs. 4, Satz 2 HBO '93).
- 3.5. Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen
- 3.6. Dachneigung: 35°-48°
- 3.7. S, W, K Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- 3.8. Als Dacheindeckung* sind rote / rotbraune Dachsteine oder Ziegel zu verwenden.
- * Abweichungen und Ausnahmen zur Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und sind zulässig für Niedrigenergiehäuser.
4. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 + § 23 BauNVQ)**
- 4.1. o offene Bauweise
- 4.2. Baugrenze
- 4.3. überbaubare Grundstücksfläche
- 4.4. nicht überbaubare Grundstücksfläche
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 5.1. Straßenbegrenzungslinie
- 5.2. Öffentliche Verkehrsflächen
Fahrbahnbreite max. 5,50 m versiegelbar, Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster mit weicher Fuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen). Mindestbreite für Pflanzstreifen 1,50 m.
- 5.3. Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg, oberflächenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig
- 5.4. Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg, 1,50 m breit, oberflächenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig
- 5.5. Die zum Ausbau der Straßen erforderlichen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 6.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- 7.1. Öffentliche Grünflächen
8. **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)**
- 8.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind lt. Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.1.1. Diese Fläche ist als Feldgehölz mit randlichen Säumen zu bepflanzen. Pro 2 m² der Gehölzfläche ist lt. Pflanzliste ein Gehölz zu pflanzen (50 % Sträucher, 50 % Heister). Innerhalb der Fläche sind Aufschüttungen von 1,00m-1,50m Höhe vorzunehmen.
- 8.1.1.1. Innerhalb dieser Fläche sind randlich zu den Wirtschaftswegen zusätzlich Laubbaumhochstämme anzupflanzen.
- 8.1.2. Baumplatz - die Fläche ist als Kräuterrasse anzulegen (Ansaatfläche Landschaftsrassenflächen mit Kräutern, 1-2 malige Mahd im Jahr, keine Düngung)
- 8.1.3. Kräuterrasse (Ansaatfläche Landschaftsrassenflächen mit Kräutern, 1-2 malige Mahd im Jahr, keine Düngung), alternativ ist eine Sukzessionsentwicklung zur Wiesenbrache zulässig.
- 8.2. Anzupflanzende Bäume
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Straßenbäume sind als Hochstämme zu pflanzen (Baumarten lt. Pflanzliste). Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer mind. 5 m² großen Baumscheibe zu versehen, die als wassergebundene Decke mit Magerraseneinsaat herzustellen ist.
9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
- 9.1. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe
„A“ - Die im Bebauungsplan mit „A“ gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen Bereich als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.
- 9.2. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe
„B“ - Die im Bebauungsplan mit „B“ gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit „B“ bezeichneten Bereich als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.
10. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme
- 10.1. vorhandene Flurgrenzen
- 10.2. vorhandene Flurstücksgrenzen
- 10.3. Flurbestimmung
- 10.4. geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- 10.5. Versorgungsleitungen (unterirdisch) und Schutzstreifen (vgl. Auflagen lt. Punkt 17)
- 10.6. Trafostation
- 10.7. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III - die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten
- 10.8. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.
11. Pflanzliste:
- 11.1. Hochstämmige Laubbäume
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.
- Straßenbäume (Hochstamm, STU 12/14) / großkronige Haus- und Hofbäume (STU 10/12 - 12/14), z.B.:
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Eiche (Quercus robur)
- Feldahorn (Acer campestre)
kleinkronige Haus- und Hofbäume, z.B.:
- Apfelorn (Crataegus carrierei)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- 11.2. Lokale Obstsorten
- 11.3. Heister und Sträucher für flächige Feldgehölzpflanzung und Ortsrandbepflanzung.
Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 4 - 9 Pflanzen einer Art je Gruppe; der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe 2 m.
- Heister (2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Stieleiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm):
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hasel (Corylus avellana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- 11.4. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:
Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Blauregen (Wisteria sinensis)
Knöterich (Polygonum aueritii)
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)
12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 12.1. Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eiterfeld in der Fassung vom 30.05.1995 anzulegen.
Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eiterfeld zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche nicht mitgerechnet.
- 12.1.1. Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für die Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten.
Bei Anordnungen von Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. mit Dachform, Dachfarbe, und Dachneigung). Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
Flachdächer von Garagen sind zulässig, wenn sie begehbar sein sollen. Ansonsten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, so daß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist. Gründächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.
- 12.1.2. Nebenanlagen und Garagen werden gem. § 23 (5) BauNVQ ausdrücklich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Garagen sind der Erschließungsstraße zuzuordnen.
- 12.1.3. Dachgestaltung
Dachgauben / Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf bei 1-geschossiger Bauweise 2/3 der Dachfläche und bei zweigeschossiger Bauweise die Hälfte der Dachfläche betragen. Die Vorderfronten der Dachgauben sind überwiegend als Fensterflächen zu gestalten.
- 12.1.4. Dremel sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig (gemessen wird von der OK Geschoßdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade). Die Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
- 12.1.5. Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren. Flachdächer sind mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, sodaß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist. Gründächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.
13. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- 13.1. Einfriedungen
Wenn Hecken an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zu schneiden. Für die Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken sowie Mauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Transparente Zäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
- 13.2. Oberflächenmaterialien
Fahrfahrflächen, Stellplatzflächen, Höfe und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. Pflaster mit großer Fuge, Platten, wassergebundener Decke oder Schotterterrassen.
- 13.3. Niederschlagswasser
Das überschüssige Oberflächenwasser der privaten Grundstücke soll im Trennsystem abgeführt werden oder zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der erforderliche Kanalisationsentwurf wird erstellt und rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde gemäß § 50 HWG zur Genehmigung vorgelegt.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist erwünscht.
- 13.4. Grünordnung
Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 200 m² Grundstück 1 Laubbaum- oder Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Hochstamm davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten.
14. 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 einer Wallaufschüttung in den Randbereichen).
15. Bodendenkmale: Bei Funden von Bodendenkmalen (Gem. § 19ff DsSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.
16. Hinweis zur Beheizung des Wohngebietes:
Mit Rücksicht auf die Lage des Wohngebietes innerhalb der Wasserschutzzone III soll aus Gründen des Grundwasserschutzes die Beheizung des Wohngebietes vorrangig mit Gas erfolgen.
17. Hinweise zur Gasfernleitung
1) Die Auflagen und Hinweise der als Anlage zur Begründung beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Erdgasleitungen“ sind einzuhalten.
2) Der 9 m breite Schutzstreifen ist von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten.
3) Gebäude, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind nicht näher als 20 m an die Gasfernleitung heranzurücken.
4) Erdauf- oder abtrag im Bereich des Schutzstreifens ist nicht gestattet. Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens sind der MAINAS vorher schriftlich anzuzeigen, abzustimmen und nur unter Aufsicht der MAINAS auszuführen.
5) Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit tiefwurzelnden und hochwachsenden Bäumen ist unzulässig. Zulässig sind nur niedrigwachsende Sträucher in einem Abstand von mindestens 1 m zur Gasfernleitung. Mauern und Zäune sind unzulässig.
6) Aus Wartungsgründen muß der Schutzstreifen jederzeit begehbar und befahrbar sein.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unter dem Reckröder Weg“ der Gemeinde Eiterfeld im Ortsteil Arzell im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 17.07.1997 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 19.12.1997 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 29.12.1997 bis einschließlich 30.01.1998 statt.
Dieser Termin wurde am 19.12.1997 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 29.12.1997 bis einschließlich 30.01.1998 mit Anschreiben vom 23.12.1997.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 18.06.1998 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 10.07.1998 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.07.1998 bis einschließlich 21.08.1998.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 10.07.1998 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 01. Oktober 1998 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld
Eiterfeld, den **21. Jan. 1999**

(Jost) (Bürgermeister)

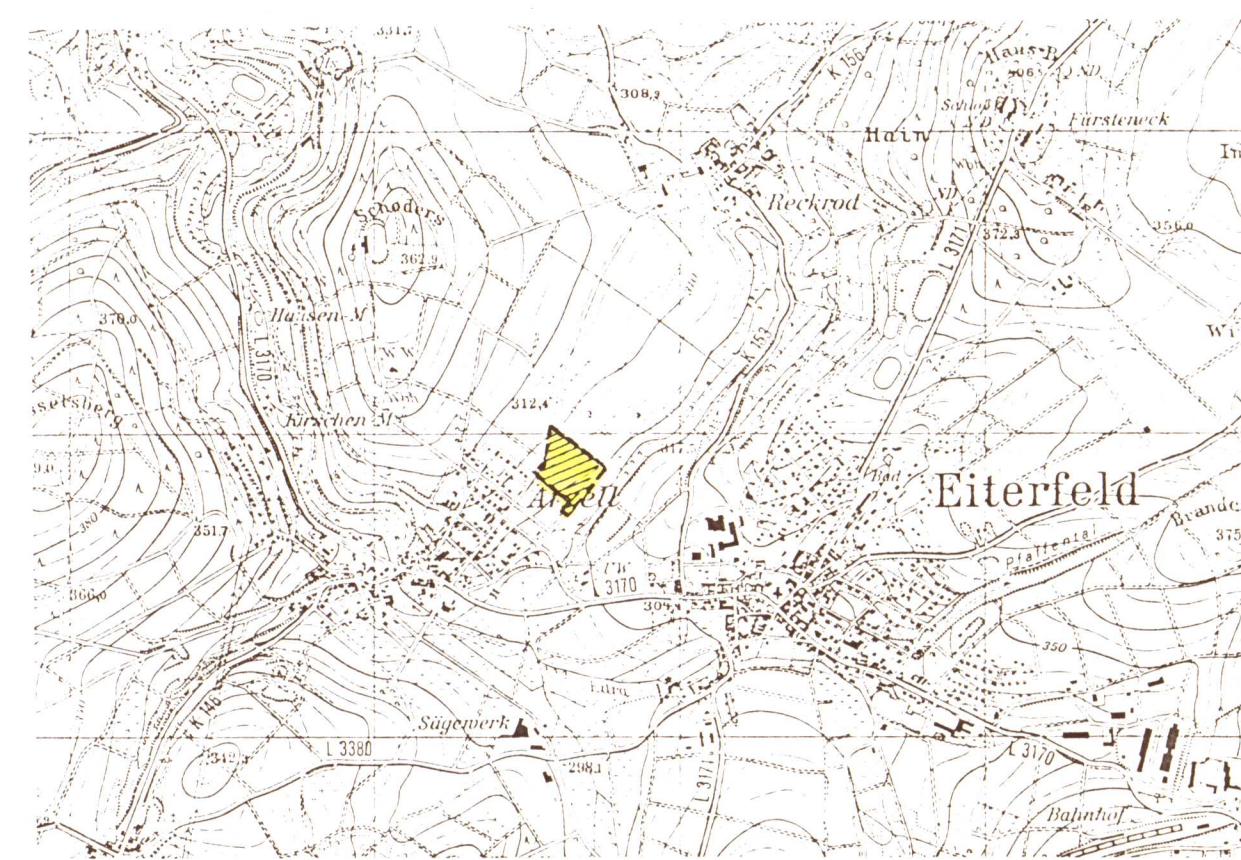
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde am **26.02.1999** gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekannt bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 2 mit Begründung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld
Eiterfeld, den **1. März 1999**

(Jost) (Bürgermeister)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"UNTER DEM RECKRÖDER WEG"
MARKTGEMEINDE EITERFELD
ORTSTEIL ARZELL**

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
KOHLENSTRASSE 20, 34121 KASSEL
TEL.: (0561) 26 21 8, FAX: 26277

Im Auftrag der
Marktgemeinde Eiterfeld
36 132 EITERFELD

DATUM: 12. JANUAR 1999

M = 1 : 1.000