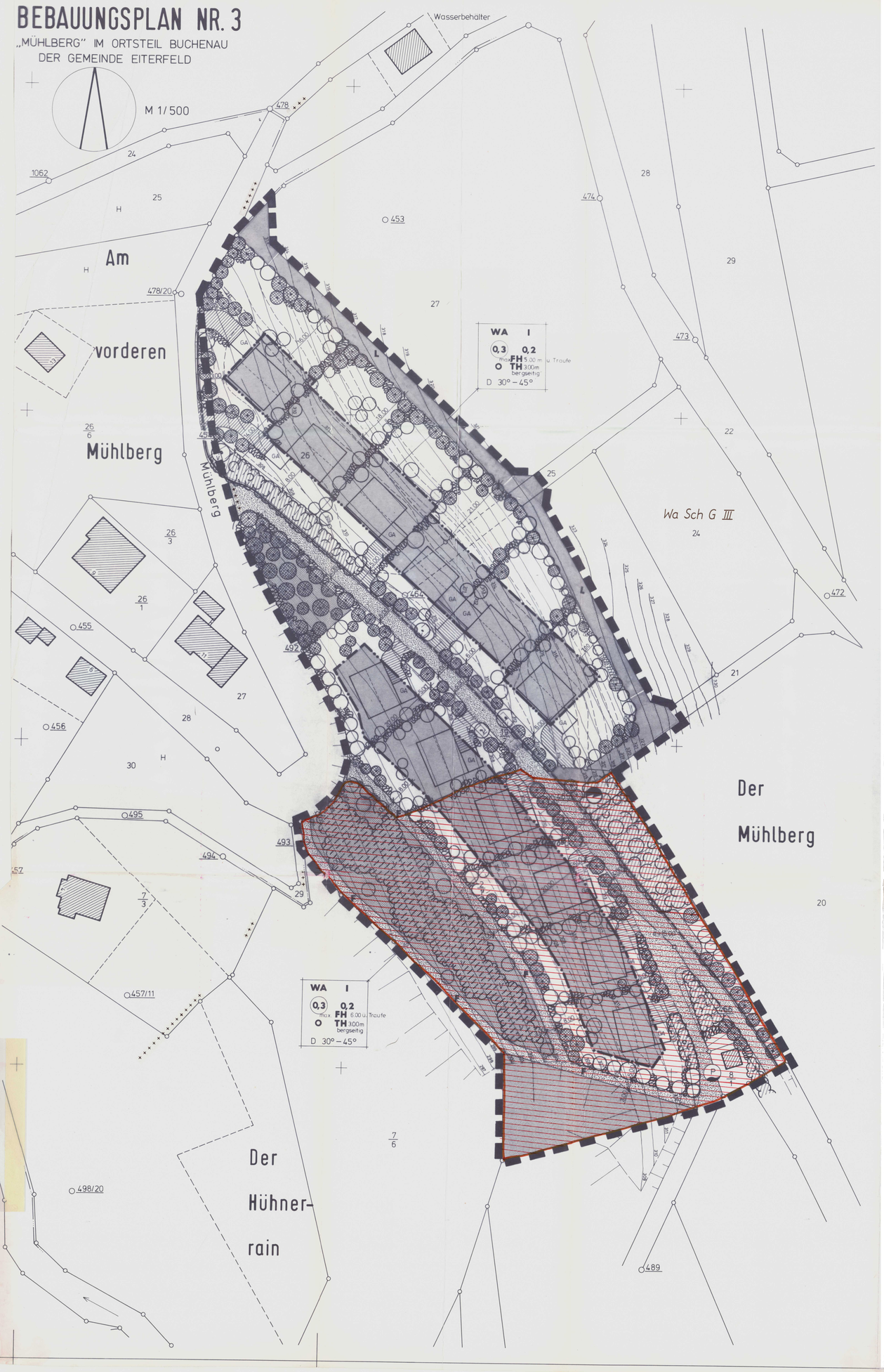
BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„MÜHLBERG" IM ORTSTEIL BUCHENAU
DER GEMEINDE EITERFELD



Bebauungsplan Nr. 3) "Mühlberg" im Ortsteil Buchenau der Gemeinde Eiterfeld.

Bebauungsplan Nr. 3) "Mühlberg im Ortsteil Buchenau der Gemeinde Eiterfeld nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18-08-1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06-07-1979 (BGBl. I S, 949), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15-09-1977 (BGBl. I S. 1763) und der Planzeichenverordnung vom 30-07-1981 (BGBl. I S. 833) sowie § 118) der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16-12-1977 (GVBl. 1978 I S. 2) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28-01-1977 (GVBl. I S. 1o2) in Verbindung mit § 5) der Hessischen Gemeindeordnung (HGO).

PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTL.FESTSETZUNGEN

TEIL A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Bundesbaugesetzes -BBauG- §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 — Geschoßflächenzahl

z.B. 0,2 — Grundflächenzahl

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. TH 4,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
Traufhöhe über Überkante Gelände

z.B. max FH 9,00 m — Firsthöhe, maximal

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

Baulinie (von Baukörpern nicht überschreitbare, jedoch zwingend zu berührende Linie)

Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie)

z.B. D 25°–35° — Dachneigung

Geplante Gebäude, nicht verbindlich, jedoch mit verbindlicher Festsetzung der Fluchten und der Hauptfirstrichtung

Ga — Flächen für Garagen, sofern diese nicht in die Wohnbaukörper integriert werden

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs. 6 BBauG)

Straßenverkehrsflächen

Landwirtschaftlicher Weg

Fußwege - öffentlich

Private Erschließungsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Ausweichbuchten

Offene Wegeseitengräben

Verrohrte Wegeseitengräben

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs. 6, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BBauG)

Öffentliche Grünflächen

Vorhandenes und zu erhaltendes Gehölz aus Sträuchern und Bäumen

Zu pflanzende Sträucher (Höhe mind. 1oo - 15o cm oder als Heister)

Zu pflanzende Laubbäume (als Heister mind. 25o - 3oo cm hoch, oder als Hochstamm mit 1o - 12 cm Stammumfang)

Zu pflanzende Obstbäume (Hochstammformat)

Vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume

Zu pflanzendes Vogelschutzgehölz. Anzupflanzen sind abwechselnd zu mehreren in gleichen Arten. Als Richtwert für die Flächenpflanzung gilt: 1 Strauch/qm, Mindesthöhe der Pflanzen: 1,oo m bis 1,5o m. Pflanzenschema:
Haselnuß, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Brombeere, Gemeine Heckenkirsche, Purpurweide.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BBauG)

P — Wasser - Pumpstation

Elektrizität - geplante Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§9 Abs. 7 BBauG)

++++ Grenze Wasserschutzgebiet

TEIL B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28-01-1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 31-08-1976.

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer, Pultdächer nur in Kombination mit Pult-, Sattel- oder Walmdächern.
Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig, auch bei Nebengebäuden. Ausnahme: Garagen oder andere Nebengebäude, die in den Hang gebaut werden und mit Erdreich und Pflanzung überdeckt sind.
Dachaufbauten sind zulässig, jedoch darf die Summe der Einzellängen von Dachaufbauten auf einer Seite nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge. Die Höhe der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Höhe von der Traufe bis zum First betragen.
Der First von Zwerchgiebeln soll mindestens 1,5o m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Die Traufhöhe wird bergseitig mit maximal 3,2o m, talseitig mit 6,oo m festgelegt.
Das Dacheindeckungsmaterial soll Ziegelfarbtöne aufnehmen: braun bis ziegelrot.
Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang soll mind. 2,oo m betragen.
Drempel sind unzulässig.

HANGBEBAUUNG

Wenn im Rahmen der HBO vom 16-12-1977 (GVBl. 1978 I S. 2), geandert durch Gesetze vom 06-06-1978 (GVBl. I S. 317) und vom 1o-07-1979 (GVBl. I S. 179), Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden, die talseitige Gebäudehöhe (Traufhöhe = Außenwandhöhe = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) an keiner Stelle 6,oo m übersteigt und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie des angemessenen Grünflächenanteiles auf dem Grundstück gesichert ist. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

GARAGEN UND EINSTELLPLATZE

Grundsätzlich richtet sich der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess.Garagenverordnung vom 21-06-1977 (GVBl. I S. 282).
In der Regel müssen Garagen mit ihrer Vorderkante mindestens 5,oo m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse bzw. die Grundstückssituation nur einen geringeren Abstand gestatten und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
Garagen sind nur an der im Plan gekennzeichneten Stelle zulässig oder müssen in den Baukörper des Wohnhauses integriert werden.
Garagen sind auch bei festgesetztem Bauwich an der Nachbargrenze zulässig.
Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind sie mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

BEBAUUNG

Je Baugrundstück ist nur ein Wohngebäude zulässig. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, mit Ausnahme der gekennzeichneten Garagen.

BÖSCHUNGEN

Die bei dem Ausbau der Straßen und Wege entstehenden Böschungen durch Abgraben und Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie können vom Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch Errichtung von Stützmauern bis zu 1,oo m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen vom Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Stützmauern und Steilböschungen bedürfen der Genehmigung der Bauaufsicht. Das Gleiche gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5,o qm Fläche.

MÜLLBEHÄLTER

Müllbehälter sind so aufzustellen, daß sie in Verbindung mit den Grundstückszufahrten unmittelbar zu erreichen sind. Sie sind in die bauliche Gestaltung in geeigneter Weise mit einzubeziehen.

VERSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung und Entwässerung sowie eventuell erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hess.Wassergesetz.
Belange des Fernmeldeamtes: In den Verkehrswegen. sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Fernmeldekabel vorzusehen.
Bei Straßenbaumaßnahmen soll mindestens 12 Wochen vor Baubeginn Verbindung mit dem zuständigen Fernmeldeamt aufgenommen werden.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,2o m zulässig. Metallzäune, auch kunststoffumantelte, (z.B. Maschendrahtzäune u.ä.), sind deckend einzugrünen.

BEPFLANZUNGSPLAN - PFLANZENSCHEMA

Gärtnerische Ziergehölze dürfen nur in unmittelbarer Nähe von Gebäuden gepflanzt werden.
An den im Plan gekennzeichneten Flächen ist sehr dichte Gehölzbepflanzung anzulegen.
Bevorzugte Pflanzung: Obstbäume, standortgerechte heimische Bäume und Sträucher.
Bei den Bäumen und Sträuchern handelt es sich um artenreiche Pflanzungen, die abwechselnd gruppenweise zu gleichen Arten anzupflanzen sind.
a) Bäume:
Verschiedene Obstbäume in Hochstammformat, welche sich in dieser Lage bewährt haben.
Ansonsten: Winterlinde, Birke, Bergahorn, Spitzahorn, Weißerle, Gemeine Esche, Waldbuche, Traubenkirsche, Aspe, Traubeneiche, Eberesche.

b) Sträucher:
Haselnuß, Eberesche, Hundsrose, Apfelrose, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehendorn, Asch-Weide, Salweide, Kätzchenweide, Hainbuche, Sanddorn, Felsenkirsche.

SICHERHEITSLEISTUNG

Zur Sicherstellung der Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen entsprechend dem Bebauungsplan sind im Zuge von Baugenehmigungen in der Höhe angemessene Sicherheitsleistungen in Form von Bankbürgschaften festzusetzen.

WERBEANLAGEN

Freistehende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ebenso Automaten und sonstige Anlagen der Außenwerbung.

VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ

Wegen der Brandgefahr für die angrenzenden, mit Baumbewuchs und Buschwerk bestockten Flächen sollen alle Gebäude mit Funkenfängern ausgerüstet werden.

TEIL C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine

z.B. 12/3 — Flurstücksbezeichnung

geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)

Aufzuhebende Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)

z.B. 23 — vorhandene Höhenlinien mit Höhenangabe ü. NN

z.B. 23 — geplante Höhenlinien mit Höhenangabe ü. NN

vorhandene Gebäude

Böschungsflächen

vom Satzungsbeschluß ausgenommene Fläche

I) **Bescheinigung des Katasteramtes**
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 25.3.1988 übereinstimmen.
Fulda, den 25.3.1988

Im Auftrag
Der Landrat des Kreises Fulda
-Katasteramt-
(Heil)

II) **Aufstellungsbeschluß**
Die Gemeindevertretung hat am 27.11.1985, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3) "Mühlberg" im Ortsteil Buchenau der Gemeinde Eiterfeld beschlossen.
Eiterfeld, den 28.03.1988

Der Gemeindevorstand Eiterfeld
(Bürgermeister)

III) **Bürgerbeteiligung**
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a(2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 13.12.85 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 20.12.85 bis 21.01.86 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.
Eiterfeld, den 29.03.1988

Der Gemeindevorstand Eiterfeld
(Bürgermeister)

IV) **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3) "Mühlberg" im Ortsteil Buchenau der Gemeinde Eiterfeld mit Textteil und Begründung hat über die Dauer eines Monates vom 25.08.86 bis 26.09.86 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.08.86, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eiterfeld, den 29.03.1988

Der Gemeindevorstand Eiterfeld
(Bürgermeister)

V) **Satzungsbeschluß**
Die Gemeindevertretersitzung hat nach § 1o BBauG am 23.11.1988 den Bebauungsplan Nr. 3) "Mühlberg" im Ortsteil Buchenau der Gemeinde Eiterfeld als Satzung beschlossen.
Eiterfeld, den 23.01.1989

Der Gemeindevorstand Eiterfeld
(Bürgermeister)

VI) ~~Genehmigungsvermerk~~
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschr. en wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 7. April 1989 — 34.61d 04-01 (o7)
Der Regierungspräsident in Kassel
Im Auftrage:

VII) **Rechtsverbindlichkeit**
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3) "Mühlberg" im Ortsteil Buchenau der Gemeinde Eiterfeld wurde am 21.04.89 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 3) "Mühlberg" im Ortsteil Buchenau der Gemeinde Eiterfeld rechtsverbindlich.
Er ~~wird während der Dienststd. zu Jedermann's Einsicht~~ liegt ab sofort öffentlich ausgelegen.
Eiterfeld, den 24.04.89 bereit gehalten.

Der Gemeindevorstand Eiterfeld
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „MÜHLBERG"
IM ORTSTEIL BUCHENAU / GEM. EITERFELD

M 1 / 500

BEARBEITET: ARCHITEKTURBÜRO „HOHE RHÖN"
Januar 1984 — ARCHITEKT DIPL. – ING. (TU) C. – J. PILLMANN
geandert: Oktober 85 — BRÜCKENSTR. 1 TEL.: 06654/567
Juli 86
Februar 88

LANDSCHAFTSPLAN: DIPL – ING (TH) rer hort. KLAUS HEIGEL
MARIENSTRASSE 14
6416 POPPENHAUSEN
TEL.: 06658/293

100 m²