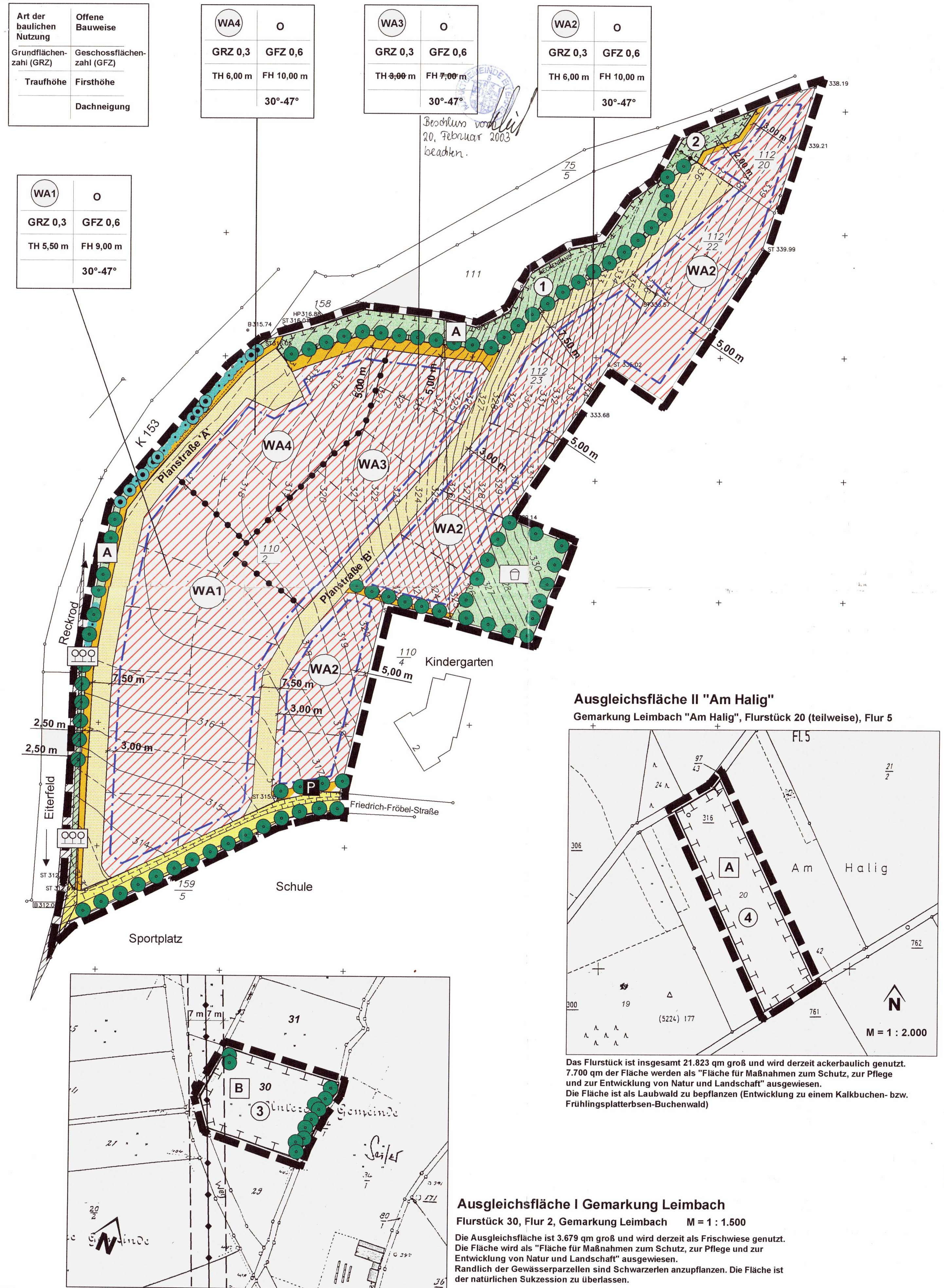


A: PLAN UND PLANZEICHEN



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchGNeuregG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatG)
- Wasserschutzgesetz (WVG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)

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

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet - WA
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1 - 5 ausgeschlossen.

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

- 3.1 0,3 GRZ Grundflächenzahl
- 3.2 0,6 GFZ Geschossflächenzahl
Gem. § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.
- 3.3 TH 5,50 m* max. Traufhöhe in WA 1
TH 6,00 m* max. Traufhöhe in WA 2
TH 3,00 m* max. Traufhöhe in WA 3
TH 6,00 m* max. Traufhöhe in WA 4
* Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachfläche.
- WA 1 (Bezugshöhe ist die Straßenachse der Planstraße 'A' und 'B' vor dem Gebäude, gemessen in der Gebäudemitte)
- WA 2 (talseits gemessen, Bezugshöhe ist die Planstraße 'B', gemessen über der Straßenachse in der Gebäudemitte)
- WA 3 (bergseits gemessen, Bezugshöhe ist die Planstraße 'B', gemessen in der Gebäudemitte)
- WA 4 (talseits gemessen, Bezugshöhe ist die Planstraße 'A', gemessen über der Straßenachse in der Gebäudemitte)
- 3.4 Kniestockhöhe max. 0,75 m (gemessen über dem Rohfußboden bis Unterkante Fußleiste und 0,90 m bis Oberkante Fußleiste)
- 3.5 FH 9,00 m* max. Firsthöhe in WA 1
FH 10,00 m* max. Firsthöhe in WA 2
FH 7,000 m* max. Firsthöhe in WA 3
FH 10,00 m* max. Firsthöhe in WA 4
* Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Gebäudekante (First)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.2 Offene Bauweise

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld in der Fassung vom 30.05.1995 anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche nicht mitgerechnet.

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

- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche - Vorhandene Erschließung "Friedrich-Fröbel-Straße" einschließlich Straßenseitengraben
- 6.3 Öffentliche Verkehrsfläche - Anliegerstraße
Fahrbahnbreite max. 5,50 m versiegelte, Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster mit weite Fuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Mindestbreite für Pflanzstreifen 1,50 m.
- 6.4 Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg / Radweg
Oberflächenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
- 6.5 Parkplatz
- 6.6 Sichtdreieck, sichtbehindernder Bewuchs über 0,60 m Höhe ist unzulässig.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Öffentliche Grünfläche
- 7.1.1 Spielplatz, die Fläche ist randlich mit Laubbaumhochstämmen zu bepflanzen.
- 7.1.2 Baumhecke - anzupflanzende Bäume und Sträucher
- 7.1.3 Ausgleichsfläche

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 BauGB)

- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 8.1.1 Diese Fläche ist als Puffer / Abstandsfläche zwischen dem geschützten Lebensraum gem. § 23 HBNatG zu entwickeln. Die Fläche ist 1 - 2 mal jährlich zu mähen oder der Sukzession zu überlassen. Parallel zur Erschließungsstraße und zum Weg sind Laubbaumhochstämmen anzupflanzen.
- 8.1.2 Anpflanzung von 6 Obstbäumen (Hochstämme) oder Laubbaumhochstämmen. Die Wiese ist 1 - 2 mal jährlich zu mähen oder der Sukzession zu überlassen.
- 8.1.3 Anpflanzung von Schwarzerlen randlich der Gewässerparzellen. Die Fläche ist der Sukzessionsentwicklung zu überlassen.
- 8.1.4 Anpflanzung von Laubwald

- 8.2 Anzupflanzende Bäume und Sträucher lt. Pflanzliste Punkt 17.
- 8.3 Anzupflanzende hochstämmige Laubbäume nach Pflanzliste Punkt 17.1
Die in der Planzeichnung vorgegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.
Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer mind. 3,00 qm großen Baumscheibe zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Magerraseneinsatz).
- 8.4 Erhalt von Bäumen / Obstbäumen
- 8.5 Erhalt von Sträuchern / Hecken

9. Zuordnung der Ausgleichsflächen

- 9.1 "A" Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit "A" bezeichneten Bereich als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.

A Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe

- 9.2 "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 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.

B Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe

Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

10. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 10.1 Flurgrenzen
- 10.2 Flurstücksgrenzen
- 10.3 Flurstücksbezeichnung
- 10.4 Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
- 10.5 Straßenseitengraben
- 10.6 Höhenlinie / Höhenmesspunkt
- 10.7 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Sicherheitsabstand von 7 m.
Die geplanten Bepflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20 kV-Freileitungsachse, eingehalten wird.
- 10.8 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

11. Nachrichtliche Übernahmen

- 11.1 Bodendenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz:
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Ketzertal 11, 35037 Marburg, die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12. Äußere Gestaltung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 12.1 Dachneigung
Dächer von Hauptgebäuden sind nur zulässig mit einer Neigung von 30° - 47°. Bei der Ausführung von versetzten Pultdächern ist ein max. Höhenversprung von 1,20 m zulässig.
Abweichungen und Ausnahmen zur Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung sind für Niedrigenergiehäuser zulässig.
- Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten.
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.
- 12.2 Gestaltung der Dächer
- 12.3.1 Zulässige Dachfarben: Rotbraun, Rot, Schwarz
* Abweichungen und Ausnahmen zur Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung sind für Niedrigenergiehäuser zulässig.
- 12.3.2 Dachgauben / Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 34° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf die Hälfte der Dachfläche betragen. Der Mindestabstand zu den Ortsgängen muß mindestens 2,00 m betragen. Die Vorderfronten der Dachgauben sind überwiegend als Fensterflächen zu gestalten. Auf Nebengebäuden sind Dachgauben nicht zulässig.

- 12.3.3 Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren.

13. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3, 4, 5 HBO)

- 13.1 Grünordnung
Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Die Grünflächen sollen eine 25%-ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen (ein Baum entspricht dabei 10 qm, ein Strauch 1 qm).
Zur inneren Durchgrünung ist pro angelegtem 150 qm Grundstück ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.
Ein Hochstamm davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten.
- 13.1.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 13.2 Einfriedungen
Wenn Hecken an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zu schneiden. Für die Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken, Mauern und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

- 13.3 Oberflächenmaterialien
Fahrrädhallen und Stellplatzflächen, Höfe und alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen, z.B. Pflaster mit großer Fuge, Platten, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.
- 13.4 Gestaltung der Stellplätze (§ 50 HBO)
Auf den Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Flächen anzurechnen. Die Baumscheibe muß mindestens 3 qm pro Baum betragen.
Ab 6 Stellplätze ist neben der Baumbepflanzung grundsätzlich eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen.

14. Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)

- 14.1 Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuführen.

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

16. Umweltfreundliche Energiegewinnung
Die Verwendung von Erdgas wird empfohlen.
Regenerative und umweltfreundliche Energieträger sind zudem zulässig.
Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf die Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Dabei ist anzustreben, dass der Heizwärmebedarf deutlich unter der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt.
Energiesparende Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung, wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke (z.B. für eine Hausgruppe) sind erwünscht.

D: EMPFEHLUNGEN

17. Gehölzlisten:

- 17.1 Standortgemäße hochstämmige Laubbäume (Hochstamm StU 12/14 cm)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Feldahorn (Acer campestre)
- Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.
- 17.2 Gehölzanpflanzungen, Feldgehölze, Baumhecken:
Die Baum- und Strauchanpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Die Sträucher sollen eine Mindesthöhe von 1,25 m - 1,50 m haben.
- Bäume (Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)
- Sträucher:
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schiehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Hartfriele (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- 17.2.1 Bei der Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen sind lokale Sorten zu verwenden, z.B. Deutsche Hauszwetsche und robuste Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Winterramur).

- 17.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:
Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veichii')
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Blaueregen (Wisteria sinensis)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

VERMERK DES KATASTERAMTES

C: AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Auf der Röth", Ortsteil Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am **04.05.2000** beschlossen. Der Beschluss wurde am **08.03.2002** öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **18.03.2002** bis einschließlich **19.04.2002**.
Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom **18.03.2002** bis einschließlich **19.04.2002** statt.
Dieser Termin wurde am **08.03.2002** öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am **22.06.2002** 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 **13.09.2002** ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **23.09.2002** bis einschließlich **25.10.2002**.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **23.09.2002** bis einschließlich **25.10.2002**.
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am **12.09.2002** von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Auf der Röth" gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 67 HBO wurden von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am **21.11.2002** als Sitzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 29.01.2003

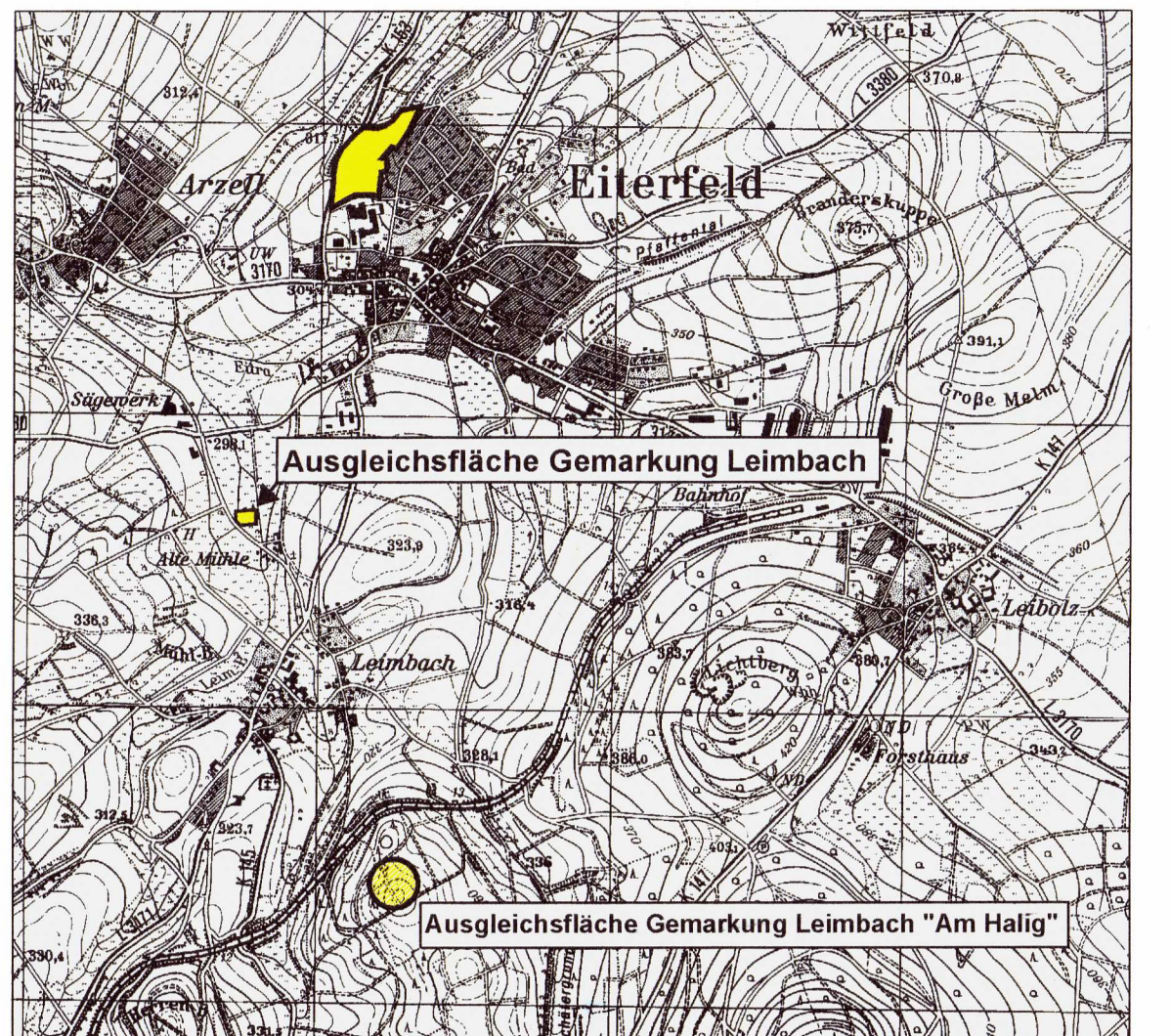


VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 21.03.2003 gem. § 10 (3) BauGB von der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan Nr. 17 "Auf der Röth" mit Begründung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 21.03.2003



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "Auf der Röth" der Marktgemeinde Eiterfeld Ortsteil Eiterfeld

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax.: 0561-26277
e-mail: PSL.Kassel@t-online.de

Im Auftrag der
MARKTGEMEINDE EITERFELD
36 132 Eiterfeld

Datum: 25. November 2002

Maßstab 1 : 1.000