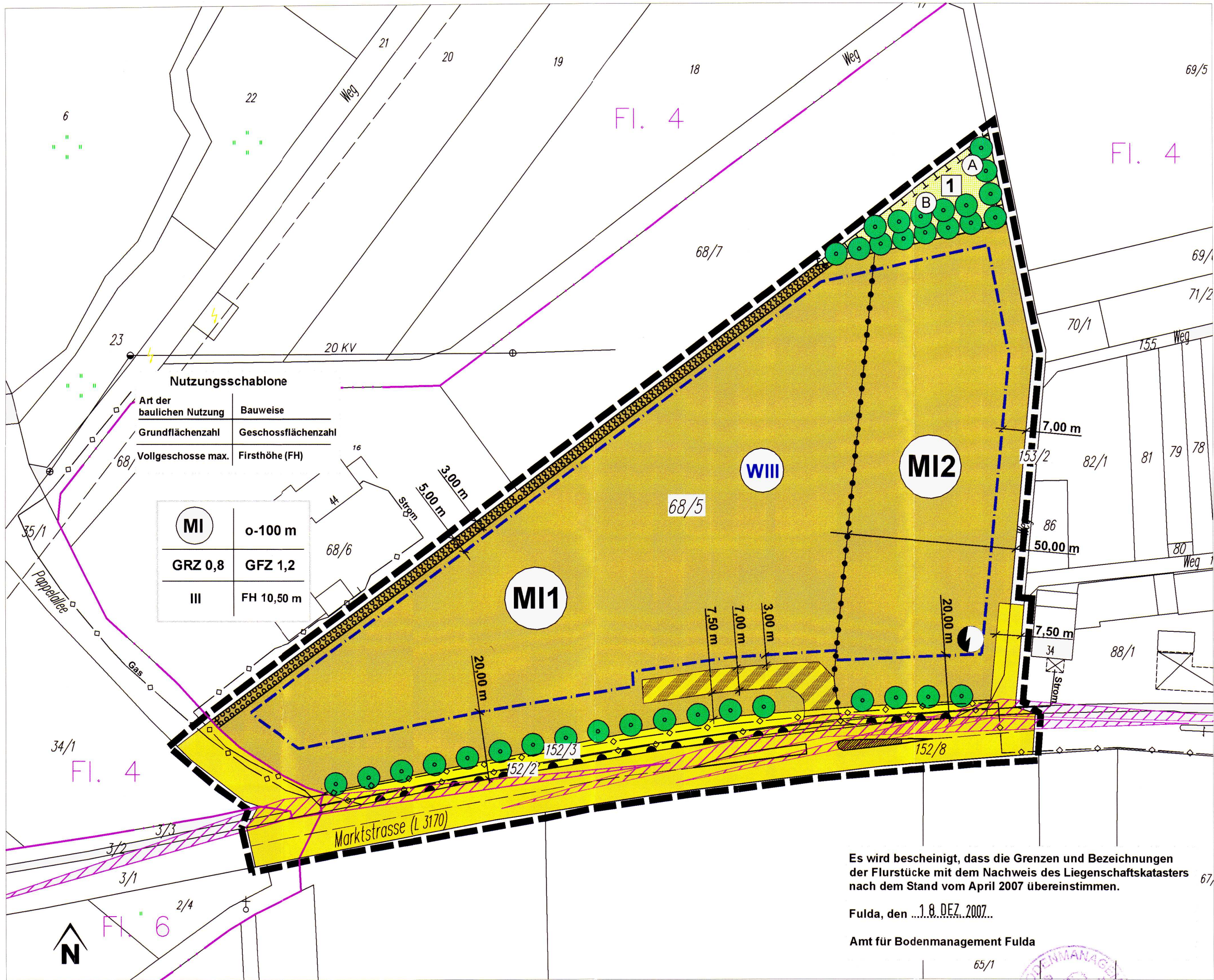


PLAN UND PLANZEICHEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSch)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HfNatSch)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld

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

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 1.2. Grenze unterschiedlicher Nutzung

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



Mischgebiet - MI 1 und MI 2 (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude nur im MI 1
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe nur im MI 2
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Tankstellen sind unzulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind im MI 2 bis auf einen Lebensmitteldiscountmarkt unzulässig.

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen, die zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind, zulässig, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden. Diese Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche, max. 10 % der in Nutzung befindlichen Betriebsgeschossfläche, jedoch nicht mehr als 200 m² pro Betrieb, einnehmen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen in dem Mischgebiet ausgeschlossen.

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

- 3.1. 0,8 GRZ - Grundflächenzahl max. im MI
- 3.2. 1,2 GFZ - Geschossflächenzahl max. im MI

Gem. § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.

- 3.3. III Vollgeschosse max. im MI

- 3.4. 10,50 m FH 10,50 m² max. Firsthöhe im MI
* Die Firsthöhe / Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Gebäudekante (First). Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände.

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

- 4.1. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.2. Offene Bauweise
Im MI ist eine offene Bauweise bis max. 100 m zulässig.

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

- 5.1. Straßenbegrenzungslinie
- 5.2. Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3. Bedarfsflächen für den Verkehr
Die Bedarfsflächen werden nach den Erfordernissen der Erschließung entweder in private Verkehrsflächen oder in private Grundstücksflächen umgewandelt
- 5.4. Öffentliche Verkehrsfläche Geh- und Radweg
- 5.5. Sichtdreieck: Im Bereich der Sichtfläche sind bauliche Anlagen sowie Bewuchs und Grundstückseinfriedungen über 0,75 m Höhe über dem Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.
- 5.6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation

7. 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)

- 7.1. Private Grünfläche
- 7.2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 7.2.1. Anlage einer Obstwiese - hochstämmige heimische Obstbäume
 - 7.2.2. Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen mit waldartigem Charakter in der Kernzone, in den Außenrandbereichen flächenhafte Gebüsche mit vorgelagerten ca. 4 m breiten Sukzessionsflächen zur Entwicklung von Staudenfluren
- 7.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Baum- und Strauchpflanzung II. Pflanzliste zur Ortsrandeinbindung.
- 7.4. Anzupflanzende hochstämmige Laubbäume I. Pflanzliste
Die in der Planzeichnung vorgegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Die Bäume sind als Hochstämmige zu pflanzen.

- 7.5. Oberflächenmaterialien
Bituminös versiegelte oder asphaltierte Flächen sind ausschließlich für die Haupterschließungsflächen und Fahrflächen zulässig. KFZ-Stellplätze sind, soweit von Betriebsablauf möglich, mit wasser-durchlässigen Materialien, z.B. Pflaster mit Fuge oder Ökopflaster versickerungsöffnen herzustellen.

8. Zuordnung der Ausgleichsflächen

- 8.1. Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.

- A Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe

- 8.2. Die im Bebauungsplan mit "B" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.

- B Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe

Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

9. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 9.1. Flurstücksgrenzen
- 9.2. Flurstücksbezeichnung
- 9.3. Flurgrenze
- 9.4. Flurbezeichnung
- 9.5. Vorhandene Gebäude
- 9.6. Gasleitung / Stromversorgungskabel in der Marktstraße und Pappelallee
- 9.7. Wasserschutzgebiet Zone III
- 9.8. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10. Äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 10.1. Gestaltung der Dächer
Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen.

11. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 HBO)

- 11.1. Grünordnung
Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 50%-ige Baum- und Strauchpflanzungen aufweisen (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm).
Zur inneren Durchgrünung ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ab Grundstücksgrößen von mind. 500 qm sind pro angefangene 200 qm je ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

- 11.1.1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

- 11.2. Gestaltung von Stellplätzen
Auf 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.

- 12. Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen
Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld in der Fassung vom 09.06.1995 anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung ermittelt sind.

- 13. 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 bei der Wallaufschüttung in den Randbereichen).

- 14. Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung (§ 81 HBO)
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen. Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke muss nicht in die Kanalisation abgeführt werden, sondern kann zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 15. Versorgungsleitungen / Telekommunikationsanlagen
Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

- 16. Erdwärmepumpen
Für den Betrieb von Erdwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 2 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda zu beantragen.

17. HINWEISE

- 17.1. Bodendenkmale
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 Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, die Marktgemeinde Eiterfeld oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

- 17.2. Bauverbotszone für Hochbauten
Parallel zur L 3170 dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 20,00 m, gemessen am äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

- 17.3. Wasserschutz
Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III, für die Gewinnungsanlage "Brunnen Arzell". Betreiber der Gewinnungsanlage ist die Marktgemeinde Eiterfeld. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 13.7.1967 ist zu beachten, sie enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungswesen.
Zum Zweck der Einsichtnahme in die Originalschutzgebietsunterlagen wird daraufhingewiesen, dass der Verordnungstext einschließlich der Verordnungsunterlagen für das Trinkwasserschutzgebiet im Staatsanzeiger des Landes Hessen (St. Anz. 13/67, S. 1153) veröffentlicht wurde. Die Schutzgebietsunterlagen (einschließlich Kartenteil) liegen u. a. bei der Marktgemeinde Eiterfeld, beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz und beim Regierungspräsidium Kassel, Standort Bad Hersfeld, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz, Dezernat 31.1, zur öffentlichen Einsichtnahme vor.
Bauliche Maßnahmen mit Einwirkung auf den Boden- und den Grundwasserhaushalt sind mit der oben angeführten Fachabteilung des Kreisausschusses des Landkreises Fulda abzustimmen.
In Einzelfällen sollten Einschränkungen bestimmter Nutzungsweisen (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe, besondere Anforderungen bei Erdwärmeelementen, der Verzicht zum Bau von punktuellen, unterirdischen Versickerungsanlagen etc.) in der weiteren Schutzzone zugrunde gelegt werden. Diesbezüglich wird darauf hin, dass diese v. g. Maßnahmen grundsätzlich nur im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde durchzuführen sind.

17.4. Anforderungen zur Brauchwassernutzung

Zur Nutzung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke (Einbau, die Inbetriebnahme und die Unterhaltung von Regenwasserspeicheranlagen) sind die technischen Bestimmungen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) zu beachten. Die Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen, insbesondere auch die eventuelle Nachspeisung von Trinkwasser in die Speicheranlage, ist mit dem Kreisgesundheitsamt beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda abzustimmen.
Sämtlichen Brauchwasser-Zapfstellen sind mit der Kennzeichnung "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

17.5. Altlasten, Bodenschutz

Im direkten Planungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr. 16, S. 502) noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerversureinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305) bekannt.
Jedoch befindet sich ca. 80 m östlichen des Plangebietes ein Grundwasserschadensfall mit der Altis-Nr. 631.007.000-000.001, RW 3555950, HW 5625490, Marktstraße 32-34. Hierbei handelt es sich um eine ESSO-Tankstelle, die im Jahre 1992 näher untersucht bzw. saniert wurde.
Sollten bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen ergeben, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5, Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren.

EMPFEHLUNGEN

Telekommunikation

Für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie ist ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze/Gehweg "Oberroth" vom Bauherren zur Verfügung zu stellen ist.

Gehölzliste

Standortgemäße hochstämmige Laubbäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Winterlinde (Tilia cordata)

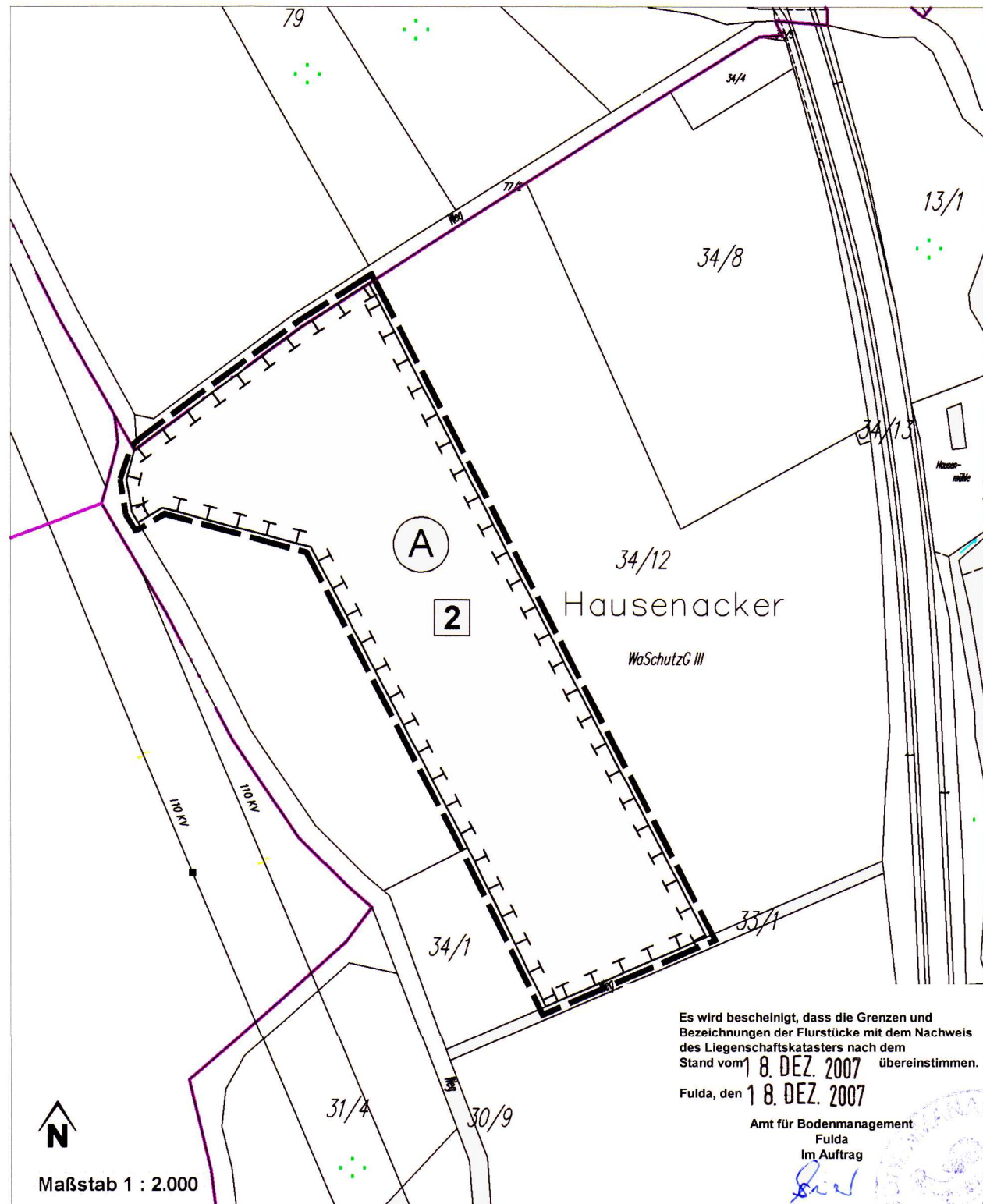
Obstbäume (lokale, heimische Sorten)

Sträucher:

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Hartrieel (Cornus sanguinea)
- Hassel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

TEIL B - Ausgleichsfläche / Kompensationsmaßnahme

Gemarkung Arzell, Flur 1, Flurstück 34/12 (teilweise)



Auf der Teilfläche des Flurstücks 34/12 auf ca. 16.000 qm ist folgende Maßnahme durchzuführen:
Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen mit waldartigem Charakter in der Kernzone, in den Außenrandbereichen flächenhafte Gebüsche mit vorgelagerten ca. 4 m breiten Sukzessionsflächen zur Entwicklung von Staudenfluren.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Oberroth" der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 29.03.2007 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 13.07.2007 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.07.2007 bis einschließlich 21.08.2007.
Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.07.2007 bis einschließlich 21.08.2007 statt.
Dieser Termin wurde am 13.07.2007 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 20.09.2007 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 28.09.2007 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.10.2007 bis einschließlich 12.11.2007.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.10.2007 bis einschließlich 12.11.2007.
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 24.09.2007 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Oberroth" wurde gem. § 10 BauGB und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 07.12.2007 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 21.12.07

Scheich
(Bürgermeister)



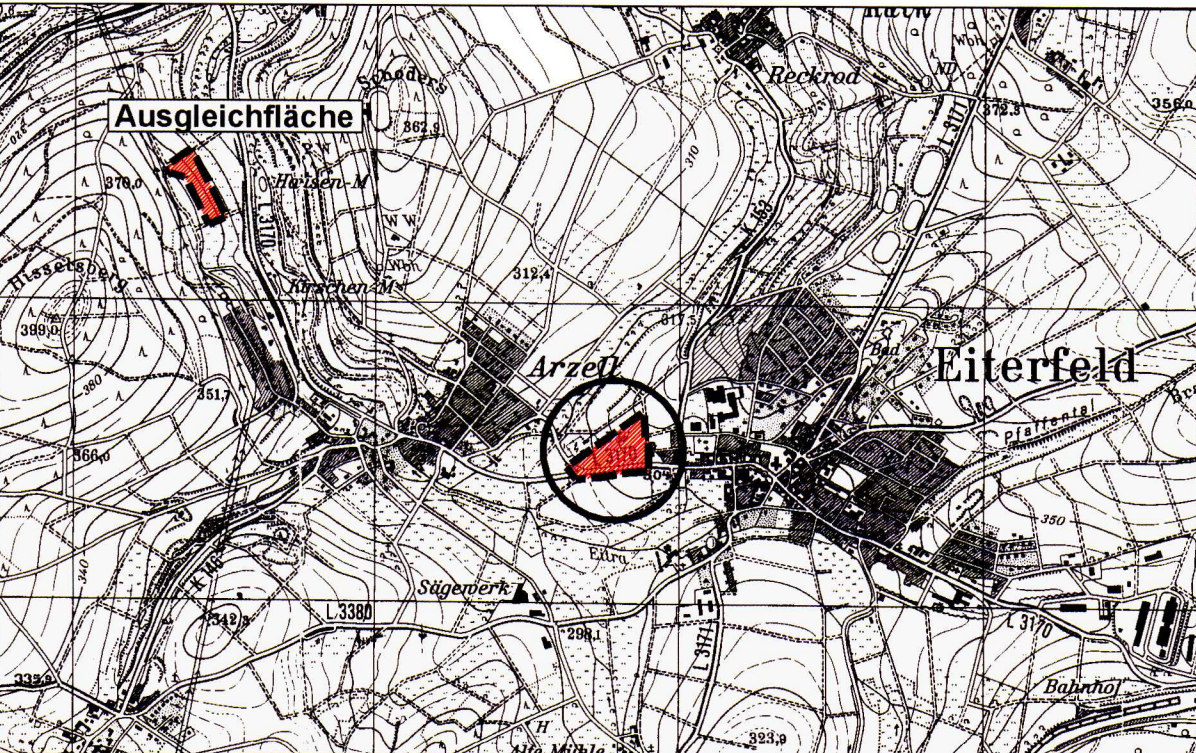
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Oberroth" wurde am 21.12.07 gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan Nr. 20 "Oberroth" tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 21.12.07

Scheich
(Bürgermeister)



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld
BEBAUUNGSPLAN NR. 20
"Oberroth"
Ortsteil Eiterfeld

Bearbeitet durch:

Planungsgruppe
Stadt und Land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlensäße 20, 34121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax: 0561-26277
e-mail: planung@psl-kassel.de
www.psl-kassel.de

Im Auftrag der
MARKTGEMEINDE EITERFELD
Fürstenecker Straße 2

36132 Eiterfeld

Datum: 22. November 2007

Maßstab 1 : 1.000