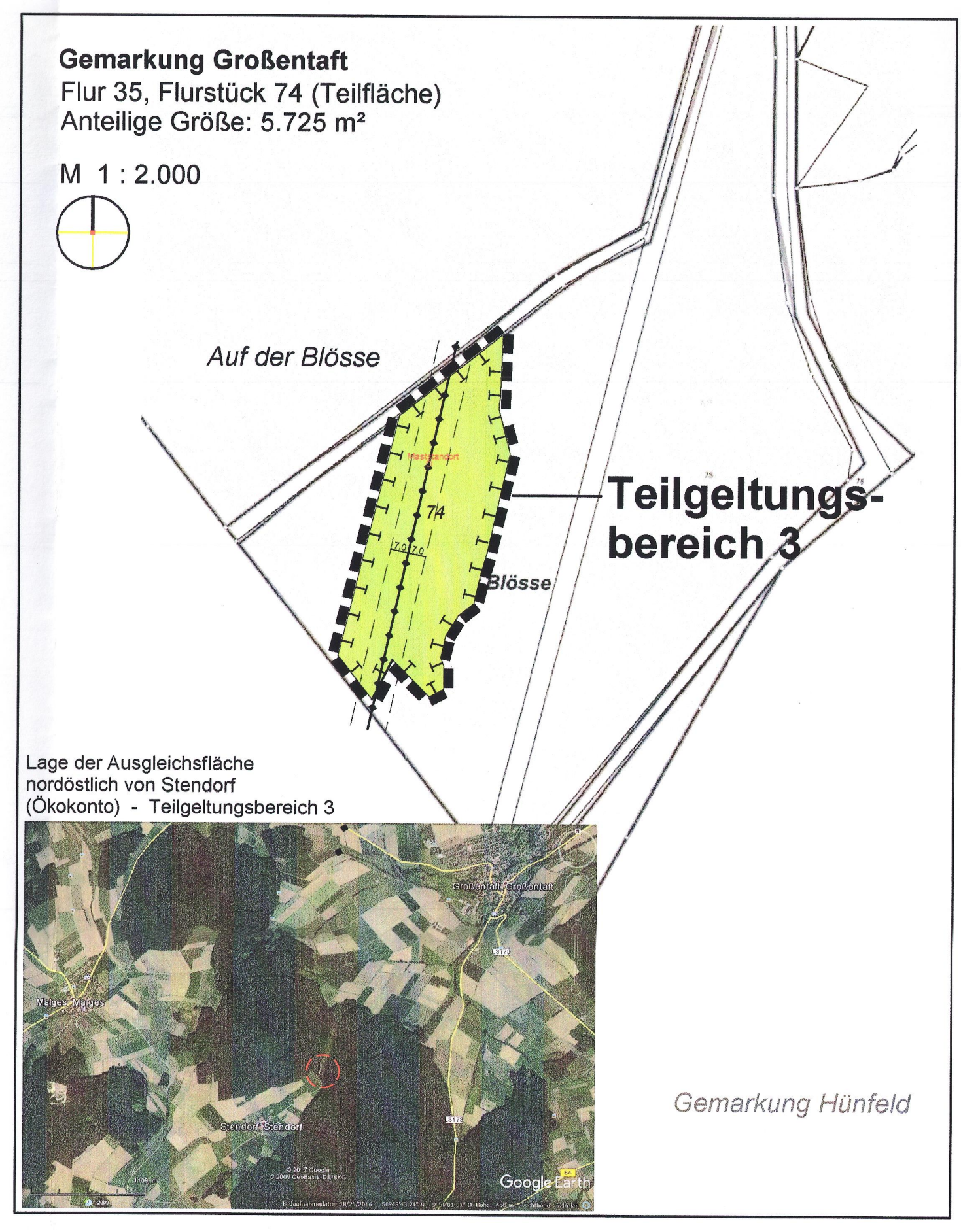
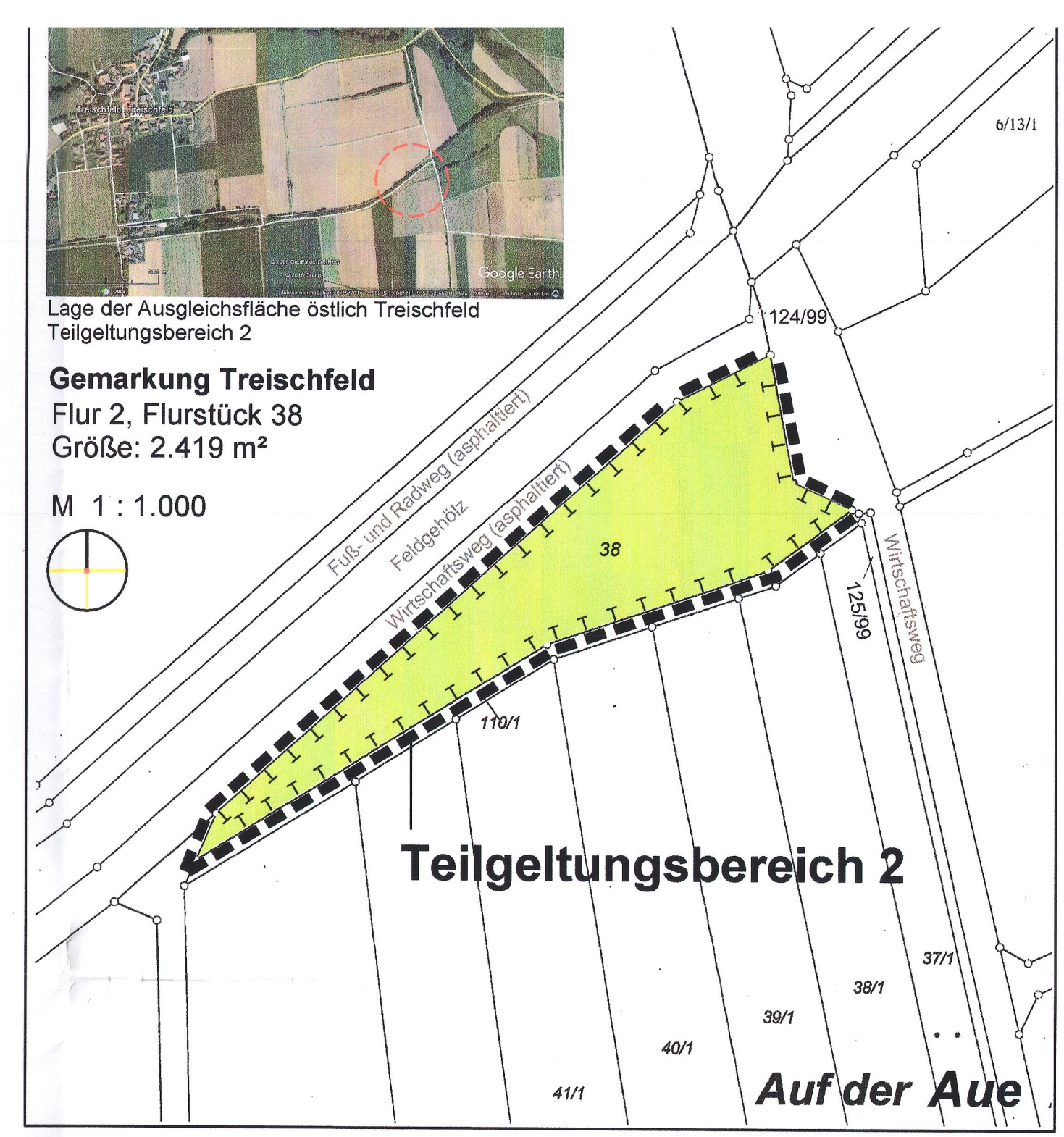
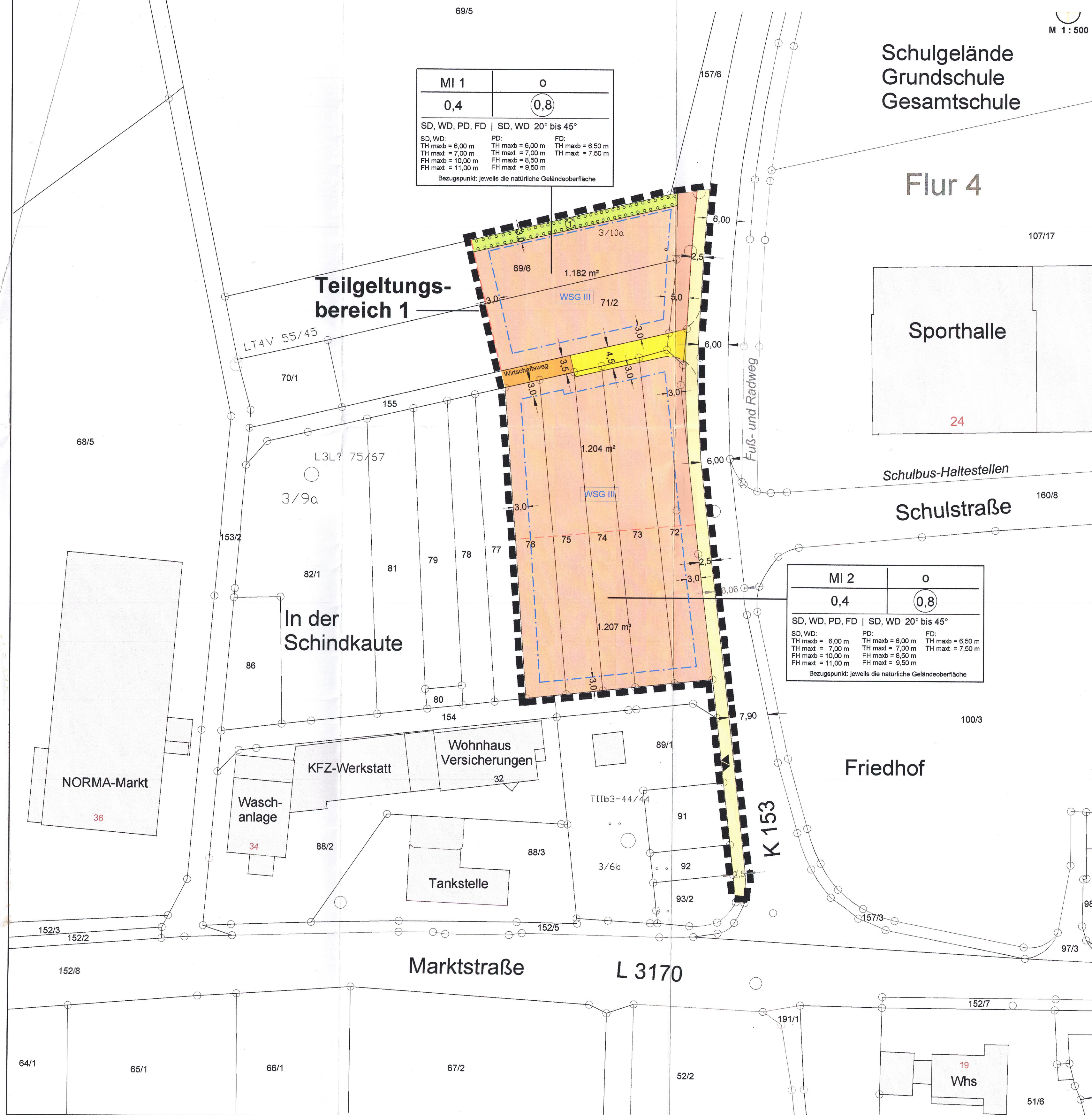




Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

TH maxb Maximale Traufhöhe bergseits über natürlicher Geländeoberfläche

FH maxb Maximale Firsthöhe bergseits über natürlicher Geländeoberfläche

TH maxt Maximale Traufhöhe talseits über natürlicher Geländeoberfläche

FH maxt Maximale Firsthöhe talseits über natürlicher Geländeoberfläche

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

0 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	SD - Satteldach
Dachneigung	WD - Walmdach
Tauf- und Firsthöhen	PD - Pultdach
	FD - Flachdach

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (3) BauNVO)

Baugrenzen

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

Erschließungsstraße

Gehweg

Wirtschaftsweg

Ein- und Ausfahrt

Führung oberirdischer Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

20-kV-Freileitung der Rhön Energie Fulda mit Mindestsicherheitsabstand

Leitungsbetreiber: Osthesen/Netz GmbH, Fulda

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

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

Art und Umfang der Maßnahmen siehe Textfestsetzungen Punkt 1.6

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

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Art und Umfang der Bepflanzung siehe Textfestsetzungen)

Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (1) BauGB)

WSG III Trinkwasserschutzgebiet Zone III

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Plangebietsgrenzen (Teilgeltungsbereiche 1 bis 3)

Hinweise

- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, ist dies den zuständigen Denkmalpflegebehörden oder der Marktgemeinde Eiterfeld unverzüglich anzuzeigen.
- Alle Verkehrs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken sind so zu befestigen, dass diese mit 16-t-Fahrzeugen befahren werden können.
- Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld ist zu beachten.
- Die Marktgemeinde Eiterfeld begrüßt den Einsatz von erneuerbaren Energien wie Fotovoltaik, Solarthermie usw.
- Die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach deren amtlicher Schlussvermessung. Betrieb und Funktion der Retentionszisternen sind vom Betreiber der Abwasseranlagen (Gemeinde) turnusmäßig zu überprüfen.
- Ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz in Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren.
- Das geplante Baugebiet liegt in den Weiteren Schutzzonen (Zone III) für die Trinkwasser-gewinnungsanlagen TB I Arzel, TB II Buchenau und TB III Reckrod.
- Die Schutzgebietsverordnungen vom 13.07.1967 (StAnz. 37/1967, S. 1153), vom 27.10.1969 (StAnz. 49/1969, S. 2019) und vom 19.09.1983 (StAnz. 42/1983, S. 2020) sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten.

Erläuterungen

Vorhandene Bebauung

3,0 Maßlinie (in Meter)

Geplante Grundstücksgrenzen (unveränderlich)

befestigter Fahrbahnrand der K 153

- Planungsrechtliche Textfestsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nutzungseinschränkungen nach § 1 Absätze 5 und 6 BauNVO:

 - Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nr. 8 sind unzulässig.
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Tankstellen sind unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen sind vollständig auf die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Höhe der baulichen Anlagen

Als Traufhöhe (TH) gilt: Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Firsthöhe (FH) gilt: der oberste Dachabschluss des Gebäudes.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Für die Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).

Es ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Baugrenzen (§ 22(3) BauNVO)

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung.
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Die Sichtdächer für die Anfahrtschienen für die Anlage von Stadtstraßen (RASI 06) sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Lagerung und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,75 m über dem Fahrhahnniveau der K 153 freizuhalten.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Externe Ausgleichsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich 2)

 - Die Fläche ist auf Dauer extensiv zu nutzen.
 - Die erste Mahd darf nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres ausgeführt werden; das Mähgut ist vollständig von der Fläche abzuführen. Entlang des Entwässerungsgrabens an der südlichen Grenze ist ein 1 Meter breiter Saumstreifen jährlich im Wechsel zur Hälfte zu mähen.
 - Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Externe Ausgleichsmaßnahme (Teilgeltungsbereich 3):

Auf der Fläche des Teilgeltungsbereichs 3 sind zur Biotopaufwertung folgende Maßnahmen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten:

 - Schaffung von zwei weiteren Feuchtwiesen (Himmelsleiche-Nahrungsangebot)
 - Auszug der Fichten und haufenförmige bzw. maderförmige Ablage, Überdeckung mit Erdmaterial (Überwinterungsquartier)
 - Überdecken und Profilieren eines Walles mit Erdreich (Rohbodenfläche)
 - Schaffung einer Rohbodenfläche für Ruderalpflanzen (zusätzl. Insektennahrungsangebot)
 - Anlage von Hackschnitzelhaufen bei Beseitigung des Aufwuchses durch den Stromtrassenbetreiber (Buttplätze)
 - Anfuhr von 2 - 3 Kkw-Ladungen Kalb-/Basaltbruchsteinen
 - Naturnahe Aufhäufung bzw. Verteilung der Bruchsteine.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Pflanzfläche 1

 - Die Pflanzfläche ist vollständig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
 - Bäume werden mit 10 m² je Baum angerechnet. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.
 - Sträucher werden mit 4 m² je Strauch angerechnet. Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 60-80 cm zu pflanzen.
 - Die Bepflanzung der Pflanzfläche 1 wird auf die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

 - Mindestens 10 % der Baugrundstückfläche ist mit standortgerechten einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
 - Bäume werden mit 10 m² je Baum angerechnet; Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.
 - Sträucher werden mit 4 m² je Strauch angerechnet; Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 60-80 cm zu pflanzen.
 - Zuordnung von Flächen zum Ausgleich der Eingriffe (§ 9 (1a) BauGB)**
 - Die im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden vollständig den Eingriffen im Baugebiet (Teilgeltungsbereich 1) zugeordnet.
 - Die auf dem Okokonto der Marktgemeinde Eiterfeld gebuchte vorgezogene Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Großtaft, Flur 35, Flurstück 74, anteilig in einer Größe von 5.725 m² (Teilgeltungsbereich 3) wird vollständig den Eingriffen im Baugebiet (Teilgeltungsbereich 1) zugeordnet.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 81 LBO)**

Dachform und Dachneigung:

 - Zulässig sind: Satteldächer, Walmdächer mit 20° bis 45° Neigung und Flachdächer.

Dacheindeckung:

 - Als Dacheindeckungen für geneigte Dachflächen sind die Farbtonre: rotbraun, rot, anthrazit und schwarz zulässig.

Retentionspeicher für Niederschlagswasser

 - Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem bewirtschaftbaren Fassungsvermögen von mindestens 20 l je m² versiegelter Fläche zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Der Abfluss aus der Zisterne ist auf 0,07 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen. Es ist eine Zwangsentleerung erforderlich. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal auszustatten.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren Verfahren nach den §§ 2 ff BauGB.

Aufstellungsvermerk:

Die Gemeindevertretung hat am 02.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 frühzeitig beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung wurde am 28.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 2 (2) und 4 (1) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 frühzeitig beteiligt worden.

Beschluss über den Planentwurf und erneuter Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung hat am 14.09.2017 den Aufstellungsbeschluss über die neuen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes gefasst.

Der erneute Aufstellungsbeschluss ist am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat am 14.09.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 (2) BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde einschließlich Begründung, Umweltbericht und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.10.2017 bis 06.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 2 (2) und 4 (2) BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind an dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 02.10.2017 bis 06.11.2017 beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2017 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten.

Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

18. Dez. 2017

Eiterfeld, den

Der Gemeindevorstand:

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 BauGB):

Der Bebauungsplan ist am 05. Jan. 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

05. Jan. 2018

Eiterfeld, den

Der Gemeindevorstand:

Marktgemeinde Eiterfeld

Bebauungsplan Nr. 24

"Schindkaute"

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	28.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TOB	12.04.2017
Öffentliche Auslegung	29.08.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden / TOB	29.08.2017
Satzungsbeschluss	24.11.2017

GEOS

Geo-Ing. Jochen Gehlen
Bismarckstraße 19
37277 Osterode am Harz
Tel. 05302 91 45 15
geo@planungsbüro-geos.de

M 1 : 500