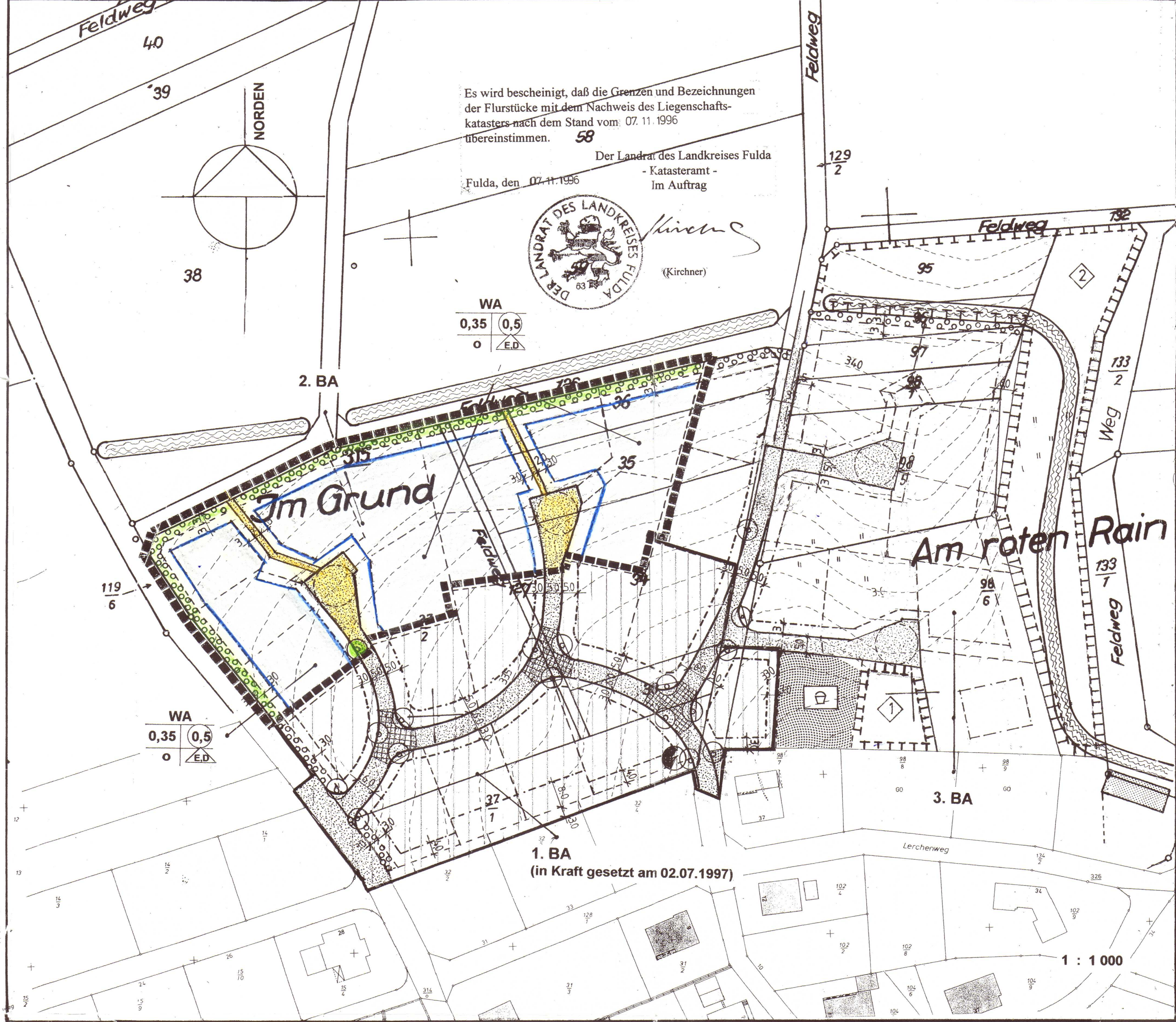




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 bzw. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des hess. Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
0,35	Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
0,5	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E.D.	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
G	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	aufgepflasterte Bereiche
[Symbol]	Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

[Symbol]	Geplante Trafostation
----------	-----------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - ohne Standortbindung im öffentl. Straßenraum -
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
[Symbol]	Zweckbestimmung: Freiwachsende Hecke auf privater Grundstücksfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 2. Bauabschnitts des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplanes, der am 02.07.1997 in Kraft gesetzt wurde

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

[Symbol]	Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
[Symbol]	Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
[Symbol]	Höhenlinien
[Symbol]	Maßzahlen
[Symbol]	Nutzungsschablone
[Symbol]	Grundflächenzahl Bauweise
[Symbol]	Baugebiet Geschoßflächenzahl Einzel-/Doppelhäuser

B.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

1.1 Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA	0	0,35	0,5	E D	6,50 m (Tal) 4,75 m (Berg)	11,00 m

1.2 Traufhöhen

Die max. Traufhöhe beträgt talseitig 6,50 m, bergseitig 4,75 m (ermöglicht einen talseitigen Kellerbau, Hauptgeschoß, Dachgeschoß mit max. 0,75m Drempe). Die Gebäudehöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen

Die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.4 Ausbau des Dachgeschosses

Sofern ein Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Geschoß- und Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

1.5 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sollen jedoch nur 1-geschossig ausgeführt werden. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m², für Doppelhäuser 300 m².

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Die von der im 1. Bauabschnitt gelegenen Erschließungsstraße abzweigenden in den 2. Bauabschnitt führenden Stichstraßen werden als Mischfläche mit einem Querschnitt von 5,00 m ausgebildet. Die Stichstraßen enden mit Wendehämmern, die für Personenkraftwagen als auch für Lastkraftwagen mit 10,00 m Länge befahrbar sind.

Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Engstellen mit Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

4.1 Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsträger sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

4.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen wurden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

4.3 Außengebietsentwässerung

Die Aufnahme und Ableitung des Außengebietswassers aus der Feldmark ist nördlich des 2. Bauabschnittes bzw. im 3. Bauabschnitt vorgesehen. Die genaue Lage und der Verlauf des Entwässerungsgrabens ist dargestellt.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)

im öffentlichen Bereich

5.1 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes im 1. und 2. Bauabschnitt sind mind. 15 standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3xv., m. B., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird.

Zu pflanzen sind Sorbus aria (Mehlbeere) oder Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn).

Bei städtebaulicher Erfordernis kann der Pflanzstandort verschoben werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden.

Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulassen.

Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulassen.

auf privaten Grundstücksflächen

5.2 Auf allen privaten Grundstücksflächen sind mind. 1 Laubbaum in der Qualität H., 3 x v., 14-16 sowie 2 Obstbäume (H., ab 7 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

5.3 Mindestens zwei Grundstücksgrenzen sind auf der gesamten Länge durch eine freiwachsende Hecke oder Schnitthecke zu gestalten. Zu verwenden sind standortgerechte Laubgehölze nach Wahl des Grundstückseigentümers.

An den Außengrenzen des Geltungsbereiches ist auf den hier betr. Grundstücksflächen eine mindestens dreireihige freiwachsende Hecke (Pflanzverband 1,00 m x 1,50 m), hier verbindlich nur aus Arten der pot. nat. Vegetation anzulegen.

5.4 Eine Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen kann nur als Solitär erfolgen.

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 14 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Zulässig sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°, dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in rotem Material zu erfolgen.

GAUBEN

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben. Die maximale Größe der Gauben darf max. die Hälfte der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Organg mind. 1,50 m betragen muß. Einzelgauben sollen die Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Die Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, max. 1,50 m, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Für reine Dreiecksgauben gelten Ausnahmeregelungen, die Höhe darf max. 2,20 m erreichen.

DREMPEL (KNIESTOCK)

Die Drempeelhöhe darf 0,75 nicht überschreiten. Die Drempeelhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt Unterkante der Sparren (außen).

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Mindestens 2 Grundstücksgrenzen sind mit einer Hecke einzufrieden.

FENSTER

Fenster sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbrundfenster im Giebel sind möglich.

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eiterfeld.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

60% der Grundstücksflächen sind als Garten- oder sonstige Grünfläche zu gestalten. Der Flächenanteil von Rasenflächen, Sitzbereichen und Nutzgärten sollte nicht mehr als 40 % des gesamten Freiflächenanteiles betragen. Auf eine Flächenversiegelung der Freiflächen ist grundsätzlich zu verzichten.

E.) HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENFUND

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DStG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DStG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

SOLARANLAGEN

Auf den Erlaß d. Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden. Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden. Eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betr. Grundstücksfläche ist aufgrund der hier bestehenden hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers grundsätzlich zu vermeiden.

FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Gestaltung ungediehlener Fassadenflächen wird empfohlen eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m² keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sollten pro 10 m² mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze begrünt werden.

VOLLZUGSFRISTEN - NACHWEISE

Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit auszuführen und gegenüber der Gemeinde Eiterfeld nachzuweisen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN GEM. § 6a und § 6b HENATG

Weitere Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen, die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abgestimmt sind, werden im Rahmen des 3. Bauabschnitts des Bebauungsplanes "Im Grund" dargestellt und entsprechend festgesetzt.

F.) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand:

- siehe Bebauungsplan -

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 09.02.1996 beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.03.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 20. Juni 2000

[Signature]
Jost, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 10.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.05.1996 bis 21.06.1996

Eiterfeld, den 20. Juni 2000

[Signature]
Jost, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 03.05.1996.

4. Auslegungsbeschluß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (2. Bauabschnitt) wurde von der Gemeindevertretung am 01.10.1998 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 09.11.1998 bis 10.12.1998 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 30.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 20. Juni 2000

[Signature]
Jost, Bürgermeister

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan (2. Bauabschnitt) mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 11.03.1999 beschlossen worden.

Eiterfeld, den 20. Juni 2000

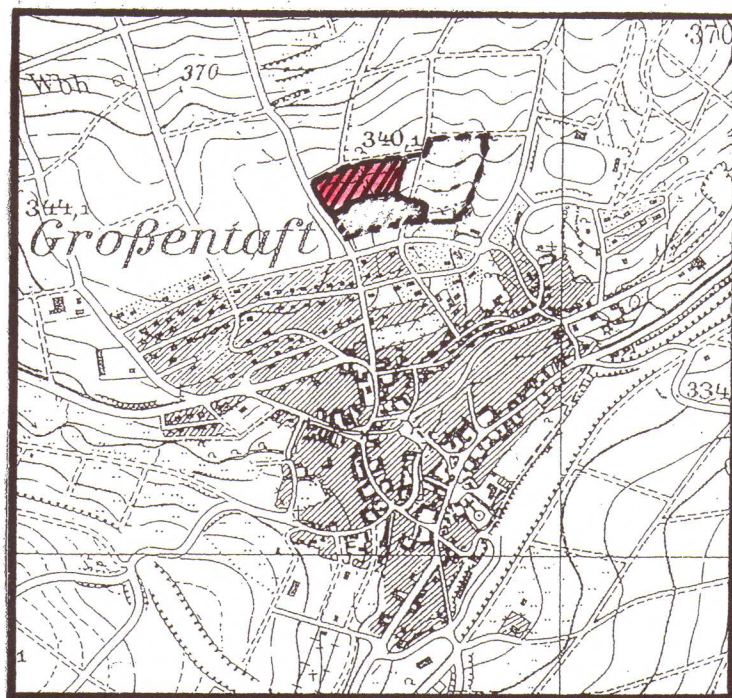
[Signature]
Jost, Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 30. Juni 2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 30.06.2000 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Eiterfeld, den 31. Juli 2000

[Signature]
Jost, Bürgermeister



Übersichtplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 3 "Im Grund" (2. Bauabschnitt)

OT Großentaff, Gem. Eiterfeld, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

(April 1999)