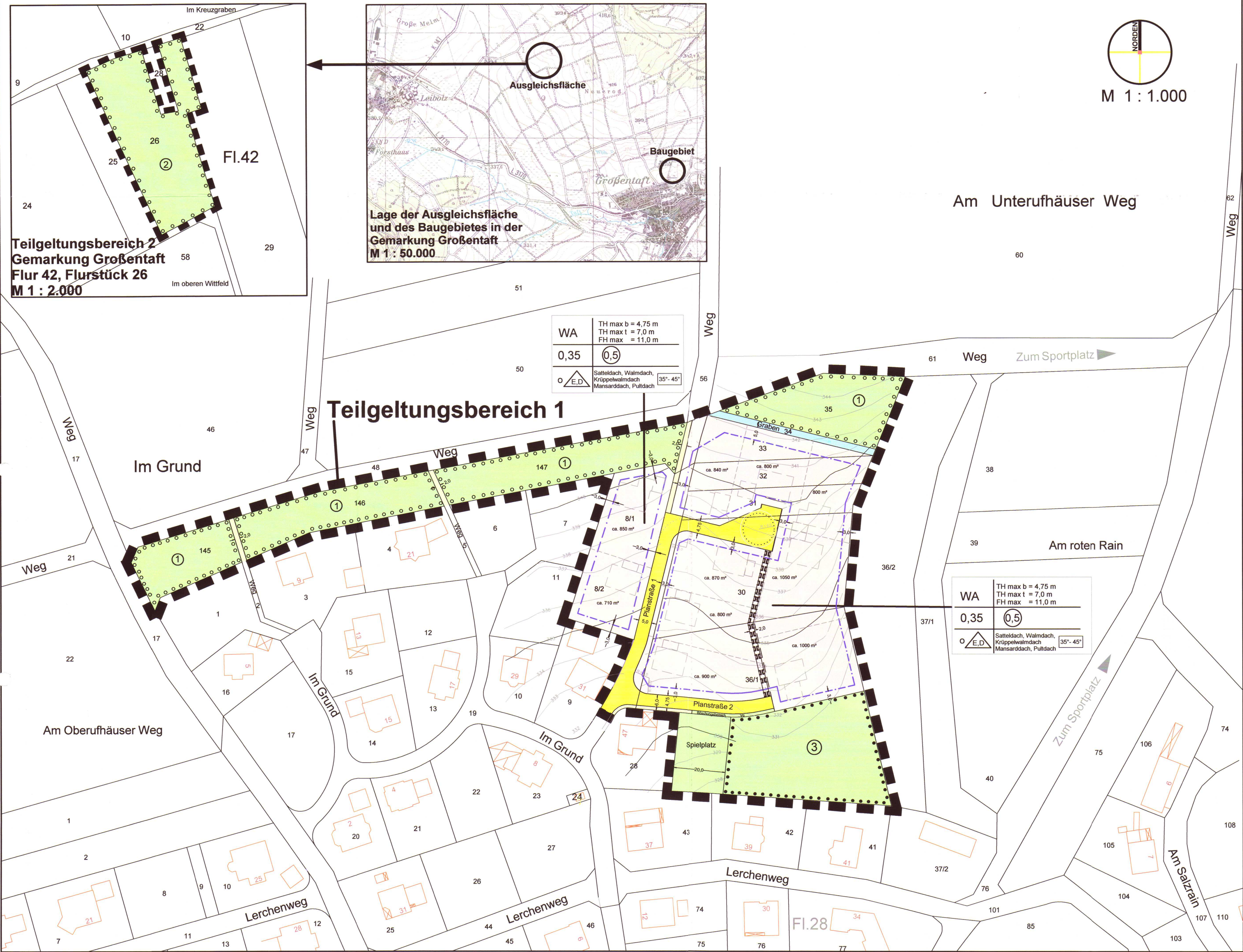




ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,35 GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,5 GFZ - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

TH max t Maximale Traufhöhe talseitig (§ 18 BauNVO)

TH max b Maximale Traufhöhe bergseitig (§ 18 BauNVO)

FH max Maximale Firsthöhe über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Maximale Traufhöhe Maximale Firsthöhe

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Bauweise Dachform Dachneigung

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

Baugrenzen

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

Öffentliche Verkehrsfläche Erschließungsstraße

Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg

Vg Verkehrsgrün

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Entwässerungsgraben

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Trinkwasserversorgung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Zur Anlage eines Feldgehölzes ist die gekennzeichnete Fläche mit einheimischen Laubsträuchern der Qualität 60 - 100 cm in einem Pflanzverband von 1,5 m bis 3,0 m bei Kleinsträuchern und 2,0 m bis 4,0 m bei Großsträuchern zu bepflanzen und zu pflegen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Streuobstwiese

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Plangebietsgrenzen

Erläuterungen

Vorhandene Bebauung

Geplante Bebauung (unverbindlich)

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Maßzahlen (m)

Höhenlinien vorhandenes Gelände

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungseinschränkungen nach § 1 (6) BauNVO: Anlagen und Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

Nutzungseinschränkungen nach § 14 (1) Satz 3 BauNVO: Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 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: Schrittante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Firsthöhe FH gilt: der oberste Dachabschluss des Gebäudes.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wie Schornsteine, Antennen, Blitzschutzanlagen, Solaranlagen u. ä. sind bis 2,0 m über der maximalen Firsthöhe zulässig.

Bezugspunkt für die Traufhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die mittlere natürliche Geländeoberfläche.

Unterirdische Anlagen: Unterirdische Anlagen zur Energieversorgung der Gebäude durch Erdwärme bleiben bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt.

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

Für die Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone). Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen: Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den Eintragungen im Plan.

1.5 Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die beim Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen auf den privaten Baugrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

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

Begrenzung der Bodenversiegelung: Die gemäß GRZ maximal bebaubare Fläche darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um maximal 30 % überschritten werden.

Die über die GRZ hinaus versiegelbaren Flächen sind vollständig in wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Porenpflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Plaster mit Raserluge oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Trinkwasserversorgung (Gemeinde Eiterfeld) eingetragen.

Eine Bebauung und Bepflanzung der Flächen ist mit dem Baumstamm der Marktgemeinde Eiterfeld abzustimmen.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzfläche 1: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gekennzeichneten Flächen sind vollständig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bäume werden mit 25 m² je Baum, Sträucher mit 4 m² je Strauch angerechnet. Die vorhandene einheimische standortgerechte Bepflanzung ist zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzfläche 2: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Anlage eines Feldgehölzes ist die gekennzeichnete Fläche mit einheimischen Laubsträuchern der Qualität 60 - 100 cm in einem Pflanzverband von 1,5 m bis 3,0 m bei Kleinsträuchern und 2,0 m bis 4,0 m bei Großsträuchern zu bepflanzen und zu pflegen.

Pflanzfläche 3: Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die auf den gekennzeichneten Flächen vorhandene standortgerechte einheimische Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke: Die Baugrundstücke sind zu mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bäume werden mit 25 m² je Baum, Sträucher mit 4 m² je Strauch angerechnet.

1.9 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 (1a) BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzflächen 1 und Pflanzfläche 2) werden vollständig dem Ausgleich der Eingriffe im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Als Eingriffsflächen gelten alle als Baugebiet festgesetzten Flächen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und Pultdächer.

2.2 Dachneigung

Zulässig sind Hauptnutzungen: Zulässig sind Dachneigungen von 35° bis 45°; bei Pultdächern 20° bis 45°.

Die zulässigen Dachneigungen gelten nicht für Mansarddächer und Dachgauben.

Garagen und Carports: Die maximale Dachneigung für Garagen und Carports beträgt 45°.

Flachdächer von Garagen sind zulässig, wenn sie begehbar sein sollen; ansonsten sind Flachdächer von Garagen und Carports sowie flach geneigte Dächer mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, sodass eine extensive Begrünung möglich ist.

2.3 Dacheindeckung

Dacheindeckungen für Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und Pultdächer sind in den Farblönen rot, rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig.

3. HINWEISE

Werden bei Erarbeiten 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.

Für eine flexible Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie ist ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg von den Bauherren zur Verfügung zu stellen.

Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld ist zu beachten.

Die Marktgemeinde Eiterfeld begrüßt den Einsatz von erneuerbaren Energien wie Fotovoltaik, Sonnenkollektoren usw.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Aufstellungsvermerk (§ 2 (1) BauGB):

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.06.2008 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.01.2009 bis 13.02.2009 frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 16.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 19.01.2009 bis 13.02.2009 beteiligt.

Beschluss über den Planentwurf:

Die Gemeindevertretung hat am 05.11.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes festgestellt und die öffentliche Auslegung für den gesamten Geltungsbereich beschlossen.

Der Gemeindevorstand hat am 22.03.2011 die öffentliche Auslegung für den "Teilbereich West" beschlossen.

Der Gemeindevorstand hat am 13.05.2014 die öffentliche Auslegung für den "Teilbereich Ost" beschlossen.

Auslegungsvermerk "Teilbereich West" (§ 3 (2) BauGB):

Der Bebauungsplanentwurf für den "Teilbereich West" wurde einschließlich Begründung, Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 10.05.2011 bis 14.06.2011 ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung für den "Teilbereich West" wurde am 29.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Auslegungsvermerk "Teilbereich Ost" (§ 3 (2) BauGB):

Der Bebauungsplanentwurf für den "Teilbereich Ost" wurde einschließlich Begründung, Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 10.05.2011 bis 14.06.2011 ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung für den "Teilbereich Ost" wurde am 06.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden "Teilbereich West" (§ 4 (2) BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an dem Bebauungsplanentwurf für den "Teilbereich West" vom 10.05.2011 bis 14.06.2011 beteiligt worden.

Förmliche Beteiligung der Behörden "Teilbereich Ost" (§ 4 (2) BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an dem Bebauungsplanentwurf für den "Teilbereich Ost" vom 10.05.2011 bis 14.06.2011 beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2014 über die eingegangenen Stellungnahmen für den Teilbereich West und den Teilbereich Ost beraten.

Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich als Satzung beschlossen.

Eiterfeld, den 10. Nov. 2014

Der Gemeindevorstand: Schleich Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 BauGB):

Der Bebauungsplan ist am 10. Nov. 2014 in den Eiterfelder Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eiterfeld, den 05. Dez. 2014

Der Gemeindevorstand: Schleich Bürgermeister

Marktgemeinde Eiterfeld

Ortsteil Großentaft

Bebauungsplan Nr. 3 "Im Grund"

3. Bauabschnitt

Verfahrensstand

Plandatum

Frühz. Unterrichtung der Öffentlichkeit

Frühzeitige TOB-Beteiligung

Öffent. Auslegung und förmliche TOB-Beteiligung Teilbereich West

Öffent. Auslegung und förmliche TOB-Beteiligung Teilbereich Ost

Satzungsbeschluss

13.10.2008

07.01.2009

15.04.2011

21.03.2014

13.10.2014

13.10.2008

07.01.2009

15.04.2011

21.03.2014

13.10.2014

13.10.2008

07.01.2009

15.04.2011

21.03.2014

13.10.2014

13.10.2008

07.01.2009

15.04.2011

21.03.2014

13.10.2014