

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GarV)
- Stellplatzverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 2.1 SO - Sondergebiet § 11 BauNVO
Lagerhallen zur Unterstellung von Maschinen und Lagerung von Heu, Stroh, Getreide und Mineraldüngern
- 2.2 GE - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Der Einzelhandel ist unzulässig.
Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiterinnen zulässig.
Lärmemittlernde Produktions- und sonstige Anlagen, die Störungen auf dem benachbarten Friedhof hervorrufen können, sind in Gebäuden unterzubringen.
- 2.2.1 GE - Ausnahmsweise kann eine Höhe von max. 15 m für ein Spänsello zugelassen werden

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1 GFZ 1,1 Geschosflächenzahl in SO
GFZ 1,2 Geschosflächenzahl in GE
- 3.2 GRZ 0,7 Grundflächenzahl in SO und GE
- 3.3 FH = 9,50 m max. Gebäudehöhe / Firsthöhe *(talseits gemessen ab OK vorh. Gelände)
*Die Höhe der talseitsigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes (im Mittel gemessen) an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 Abs. 4, Satz 2 HBO '93).
- 3.4 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen
- 3.5 Dachneigung: 5°-45°
Flachere Dächer und Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.
- 3.6 Die Dacheindeckungen sind rot / rotbraun, braun und / oder grau zu gestalten
- 3.7 Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Ersatzmaßnahme „TEIL B 2“

Für die Ersatzmaßnahme „TEIL B 2“ werden die Grundstücke 88 (teilweise), 135/87 (teilweise) und 136/87 (teilweise) von Flurb. Gemarkung Großentfaß „An der alten Straße“ herangezogen.
Die Grundstücke (insgesamt 1.150 m²) werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.
Auf der umgrenzten Fläche wird die bisher intensiv genutzte Wiese und der Acker aus der Nutzung herausgenommen. Die Flächen sind flächig mit Feldgehölzen lt. Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind Aufschüttungen von 1,50 m bis max. 2,50 m Höhe vorzunehmen. Diese Aufschüttungen dürfen nur nach Abstimmung mit der Überlandwerk Fulda AG vorgenommen werden. Die geplanten Anpflanzungen sind so anzulegen, daß im Endzustand (ausgewachsener Laubbaum) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m gemessen ab der 20-kV-Freileitungsschneise, eingehalten wird. Die Ersatzmaßnahme ist sofort nach Inanspruchnahme des Bebauungsplangebietes Nr. 4 „An der alten Straße“ umzusetzen.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 17.12.1999 übereinstimmen.
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag

(Kirchner)

DE LÄNDER DES LANDESKREISES FULDA

116 1

765

112 2

116 1

765

112 2

765

112 2

765

112 2

765

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 + § 23 BauNVO)

- 4.1 offene Bauweise, Gebäude bis max. 60 m sind zulässig
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 überbaubare Grundstücksfläche GE
- 4.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche GE
- 4.5 überbaubare Grundstücksfläche SO

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

- 5.1 Straßengrenzlinie
- 5.2 Öffentliche Verkehrsflächen
Fahrbahnbreite max. 6,00 m versiegelbar. Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster mit weiler Fuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Mindestbreite für Pflanzstreifen 1,20 m.
- 5.3 Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg -
- 5.4 Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- 5.5 Die zum Ausbau der Straßen erforderlichen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
- 6.1.1 Öffentliche Grünfläche - Friedhof - Grabanlagen, notwendige Erschließungswege und Wasserstellen sind zulässig
- 6.1.2 Öffentliche Grünfläche - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- 6.1.3 Öffentliche Grünfläche - Fläche zum Anpflanzen

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 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Fläche ist als Puffer zu 70 % der Sukzession überlassen bleiben und zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste bepflanzt werden.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind lt. Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Diese Fläche ist flächig lt. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mehrreihig als Feldgehölzhecke anzulegen. Die Baum-/ Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 5-8 Pflanzen je einer Art je Pflanzabstand von 1 m x 1 m im Dreiecksverband zu pflanzen.
Innerhalb dieser Flächen sind Aufschüttungen von 1 m - 2,5 m Höhe vorzunehmen.
- 7.2 Anzupflanzende Bäume
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen (Baumarten lt. Pflanzliste). Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer mind. 3 m² großen Baumscheibe zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Mageraseneinsaat)

8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme

- 8.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe
„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 Versiegelung zugeordnet.
- 8.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe
„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.

9 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 9.1 vorhandene Flurgrenzen
- 9.2 vorhandene Flurstücksgrenzen
- 9.3 Flurstücksbezeichnung
- 9.4 Trafostation
- 9.5 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

10 Pflanzliste:

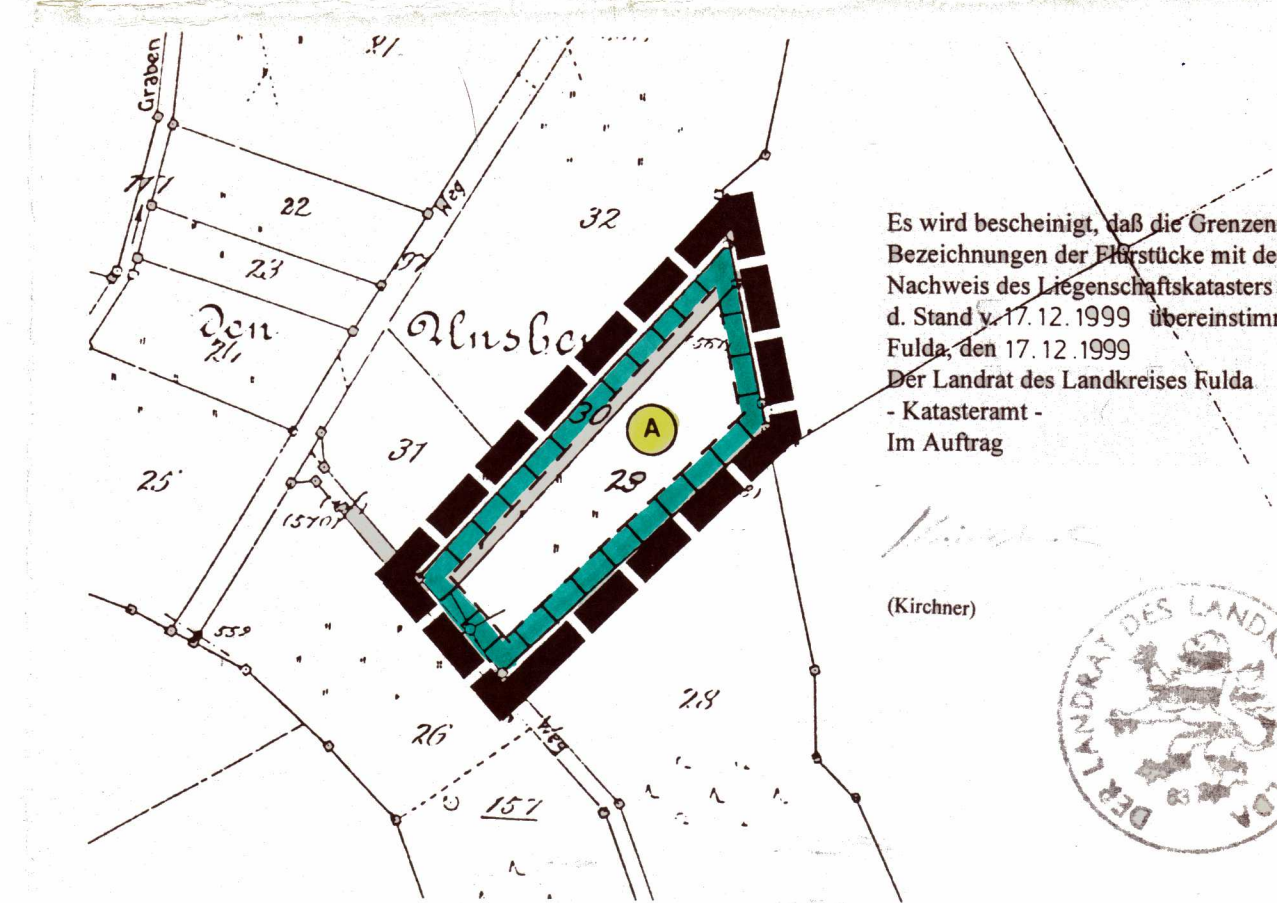
- 10.1 Hochstammige Laubbäume
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.
- Straßenbäume und Baumgruppen (Hochstamm StU 10/12 cm - 12/14 cm), z.B.
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Kastanie (Aesculus hippocastanum)
- Linde (Tilia cordata)
- Heister (2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):
- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veichil')
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Blauregen (Wisteria sinensis)
- Knäuerchen (Polygonum aubertii)
- Pfeifenwinde (Aristolochia durior)
- Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm):
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundrose (Rosa canina)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hasel (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- 10.2 Heister und Sträucher für flächige Feldgehölzanzpflanzung / Ortsrandbepflanzung. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 5-8 Pflanzen einer Art je Gruppe; der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe 2 m.
- 10.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:
- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veichil')
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Blauregen (Wisteria sinensis)
- Knäuerchen (Polygonum aubertii)
- Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Nebenanlagen und Garagen werden gem. § 23 (5) BauNVO ausdrücklich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn die GRZ nicht überschritten wird. Anlagen zur Sammlung von Regen- und Dachflächenwasser werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
Von den Anlagen nach § 19 (4) BauNVO, die die zulässige Grundflächenzahl überschreiten, sind mindestens 50 % mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder dergl. oder geringer versiegelten Materialien zu befestigen oder mit Grasdächern zu versehen.
- 11.2 Zulässig sind innerhalb des GE-Gebietes gemäß § 1 (5-9) BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Gerüche- und Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA Luft in der Fassung vom 27.02.1989 abzuleiten.
- 11.3 Grünordnung
11.3.1 Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind als Baumpflanzung anzulegen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist ein höherwachsender hochstämmiger Laubbaum zur randlichen Einbindung und inneren Durchgrünung zu pflanzen und zu unterhalten.
- 11.3.2 Fassadengestaltung: Mindestens 20 % der jeweiligen Fassaden sind mit Kletterpflanzen lt. Pflanzliste zu begrünen und soweit erforderlich, mit Kletterhilfen auszustatten.
- 11.3.3 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 11.4 Stellplätze
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. Entstehende Böschungen zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen / begrünen.
- Falls durch die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung späterer Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die gepflanzten Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- 11.5 Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen
Fahrräder, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit grober Fuge, wassergebundener Decke oder Schotterrasen. Eine völlige Versiegelung mit bituminösen Baustoffen ist nicht zulässig. Bituminöse und gepflasterte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrräder und Grundstücks- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerkverkehr zugänglich sind auch vom Betriebsablauf notwendig sind (Ausbau lt. Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen / EAE '85/85), jedoch soll der Anteil von Asphalt- und Betonflächen max. 30 % dieser Flächen nicht übersteigen.
- 11.6 Umweltfreundliche Energiegewinnung
Nichtspiegelnde Solarkollektoren sind zulässig.
- 11.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 10 % der Fassadenfläche einnehmen, an der sie angebracht sind, jedoch zusammenhängend nicht größer als 6 qm sein.
Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht höher als 5 m sind und sich in das Gesamtbild einfügen. Unzulässig sind grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen.
Unzulässig sind Fremdwerbung, Werbung mit wechselndem Licht und Werbung auf Dachflächen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 11.8 Beleuchtung
Beleuchtungsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume sind bis zu einer Lichtpunkthöhe von 7 m zulässig. Ihr Betrieb darf Nachbargrundstücke und Verkehrsräume nicht störend beeinträchtigen. Sie sind blendfrei auszuführen.
- 11.9 Niederschlagswasser
Das auf den künstlich befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muß nach Sammlung und eventueller Rückhaltung als Brauchwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.
Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann auf den privaten Grundstücken versickern oder zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Wenn eine Versickerung möglich ist, ist die Versickerung entsprechend den Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zu dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ vorzunehmen.
- 11.10 Zisternen
Der Einbau von Zisternen (unterirdisch oder im Baukörper), welche anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser sammeln, ist zulässig und erwünscht.
- 12 Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten und Landschaftsbau, bei einer Wallaufschüttung in den Randbereichen zur Straße z.B.).
- 13 Bodendenkmale: Bei Funden von Bodendenkmalen (Gem. § 19ff DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.

14 Ersatzmaßnahme „TEIL B 1“

Für die Ersatzmaßnahme „TEIL B 1“ werden die Grundstücke 29 und 30 von Flur 10, Gemarkung Großentfaß „In den Unsen“ herangezogen.
Die Grundstücke (insgesamt 2.201 m²) werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.
Auf der umgrenzten Fläche wird die bisher intensiv genutzte Wiese aus der Nutzung herausgenommen und der natürlichen Sukzession überlassen. Die Ersatzmaßnahme ist sofort nach Inanspruchnahme des Bebauungsplangebietes Nr. 4 „An der alten Straße“ umzusetzen.



AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „An der alten Straße“ der Gemeinde Eiterfeld im Ortsteil Großentfaß im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 18. Juni 1998 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 31. Juli 1998 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.08.1998 bis einschließlich 21.08.1998 statt.
Dieser Termin wurde am 31.07.1998 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.08.1998 bis einschließlich 14.09.1998.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 01. Oktober 1998 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 19.11.1999 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 29.11.1999 bis einschließlich 07.01.2000.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 22.11.1999 von der Auslegung benachrichtigt.

Erneute öffentliche Auslegung, bekanntgemacht am 19.05.2000
Der Entwurf mit Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 (3) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 29.05.2000 bis einschließlich 13.06.2000 erneut öffentlich aus.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 19.10.2000 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld
Eiterfeld, den 02.11.2000

Scheich
(Bürgermeister)

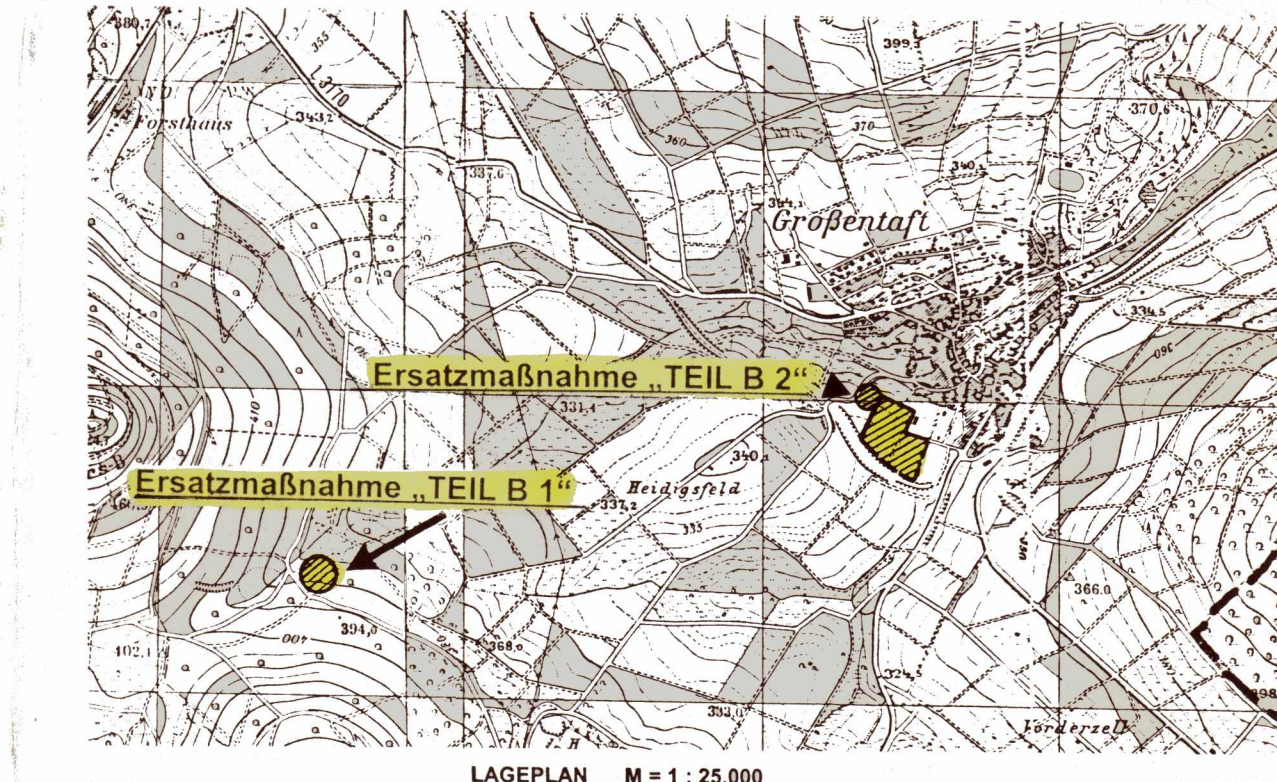
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am 19.11.2000 gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekannt bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 4 mit Begründung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 20.11.2000
Scheich
(Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"AN DER ALTEN STRASSE"
MARKTGEMEINDE EITERFELD
ORTSTEIL GROSSENTFAß

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
KOHLENSTRASSE 20, 34121 KASSEL
TEL.: (0561) 26 21 8, FAX: 26277

Im Auftrag der
Marktgemeinde Eiterfeld
36 132 EITERFELD

DATUM: 02. November 2000

M = 1 : 1.000