

A: PLAN UND PLANZEICHEN



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)

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

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

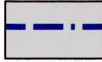
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1  Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO Tankstellen sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Der Einzelhandel ist unzulässig.
Ausnahme: 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 qm pro Betrieb einnehmen.
Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und bereitchaftspersonen sowie BetriebsleiterInnen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

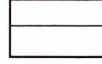
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 **0,7** GRZ - Grundflächenzahl max.
- 3.2 **1,2** GFZ - Geschossflächenzahl max.
- 3.3 FH 9,50 m* max. Firsthöhe
* Die Firsthöhe / Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Gebäudekante (First). Bezugspunkt ist das natürliche Gelände in der Mitte des Gebäudes gemessen.
Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die vorhandene Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, beizufügen.
- 3.4 Dachneigung: 5° - 45°
Flachere Dächer und Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.2  Offene Bauweise, Gebäude bis max. 60,00 m Länge sind zulässig.

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

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
Stellplätze und Garagen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld in der Fassung vom 30.05.1995 nachzuweisen und anzulegen.
Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzflächen nicht angerechnet.

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

- 7.1  Trafostation

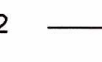
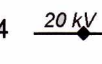
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
1 Anlage eines gebuchten langgestreckten Feldgehölzes. Die Fläche ist mehrreihig als Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 5-10 Pflanzen je Art in einem Abstand von 1,00 m x 2,00 m im Dreiecksverband zu pflanzen.
- 60% Flächenanteil Gehölzfläche mit Bäumen und Sträuchern
- 40% Flächenanteil Gras- und Staudenflur insbesondere an den Außenrändern des Feldgehölzes.
- 8.2  Anzupflanzende Bäume
Die in der Planzeichnung vorgegebenen 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. 3,00 m großen Baumscheibe zu versehen (z. B. wasser- gebundene Decke mit Magerraseneinsaat).

9. Zuordnung der Ausgleichsflächen

- 9.1  Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme gem. Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.
-  Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe
Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

10. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 10.1  FL. 13 Flurbezeichnung
- 10.2  Flurstücksgrenzen
- 10.3  88/6 Flurstücksbezeichnung
- 10.4  20 kV - Freileitung (wird verlegt oder verkabelt)
- 10.5 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

11. Nachrichtliche Übernahmen

- 11.1 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 Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 12.1 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, Rasengitterstein oder dergleichen oder geringer versiegelnden Materialien zu befestigen oder mit Grasdächern zu versehen.
- 12.2 Zulässig sind innerhalb des GE-Gebietes gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen. Die Abgabe sind nach Ziffer 5.5 ff der TA Luft in der Fassung vom 24.07.2002 abzuleiten.
- 12.3 **Grünordnung**
Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Die 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.

Fassadengestaltung: Mindestens 20% der jeweiligen Fassaden sind mit Kletterpflanzen lt. Pflanzliste zu begrünen und soweit erforderlich mit Kletterhilfen auszustatten.

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

- 12.4 **Stellplätze**
Auf den Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und 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 Stellplätzen ist neben der Baumpflanzung eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen. Entstehende Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind zu bepflanzen / begrünen.

- 12.5 **Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen**
Fahrräder, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z. B. mit Pflaster mit großer Fuge, wassergebundener Decke oder Schotterterrassen. Eine völlige Versiegelung mit bituminösen Baustoffen ist nicht zulässig. Bituminöse und geplasterte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen und Grundstücks- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerkverkehr zugänglich als auch vom Betriebsablauf notwendig sind

- 12.6 **Umweltfreundliche Energiegewinnung**
Die Verwendung von Erdgas wird empfohlen.
Regenerative und umweltfreundliche Energieträger sind zudem zulässig. Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf die Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Dabei ist anzustreben, dass der Heizwärmebedarf deutlich unter der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt.
Energiesparende Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung, wie z. B. Sonnenkollektoren, und Wärmepumpen sind erwünscht.

- 12.7 **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. Selbstständige Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht höher als 5,00 m sind und sich in das Gesamtvorhaben 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.

- 12.8 **Beleuchtung**
Beleuchtungsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume sind bis zu einer Lichtpunkthöhe von 7,00 m zulässig. Ihr Betrieb darf Nachbargrundstücke und Verkehrsräume nicht störend beeinträchtigen. Sie sind blendfrei auszuführen.

- 12.9 **Hinweis zum Niederschlagswasser**
Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 HWG verwiesen.
Nach § 51 (3) HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Das nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser von Dachflächen, Hausterrassen- und privaten Zufahrtsflächen ist unter Berücksichtigung der Vorgaben nach den technischen Richtlinien ATV-Arbeitsblatt A 138 zu versickern, falls geologische und hydrogeologische Belange dem nicht entgegenstehen.
Gemäß § 43 (3) HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und durch Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

- 12.10 **Zisternen**
Der Einbau von Zisternen (unterirdisch oder im Baukörper), welche anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser sammeln, ist zulässig und erwünscht.

- 12.11 **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 einer Wallauschüttung in den Randbereichen zur Straße).

- 12.12 **Telekommunikationsanlagen**
Für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie ist ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg vom Bauherren zur Verfügung zu stellen.

- 12.13 **Brauchwasseremutzung**
Zur Verwendung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke sind die einschlägigen technischen Bestimmungen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) und die Anforderungen zum Bau, zur Inbetriebnahme und zur Unterhaltung von Regenwasserspeicherranlagen zu beachten.

13. PFLANZLISTE

- 13.1 Straßenbäume und Baumgruppen (Hochstamm, StU 10/12 cm - 12/14 cm), z. B. Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.

- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Kastanie (Aesculus hippocastanum)
- Linde (Tilia cordata)

- 13.2 Heister und Sträucher für flächige Gehölzanzpflanzung / Ortsrandbepflanzung. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 5 - 8 Pflanzen einer Art je Gruppe; der Reihenabstand beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand in der Reihe 2,00 m.

- | | |
|--|---------------------------------------|
| Heister (2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm): | Sträucher: |
| - Hainbuche (Carpinus betulus) | - Weißdorn (Crataegus monogyna, |
| - Stieleiche (Quercus robur) | C. oxyacantha) |
| - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) | - Schlehe (Prunus spinosa) |
| - Vogelkirsche (Prunus avium) | - Hundstrose (Rosa canina) |
| - Eberesche (Sorbus aucuparia) | - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| - Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | - Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| - Feldahorn (Acer campestre) | - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| - Spitzahorn (Acer platanoides) | - Hasel (Corylus avellana) |
| | - Liguster (Ligustrum vulgaris) |

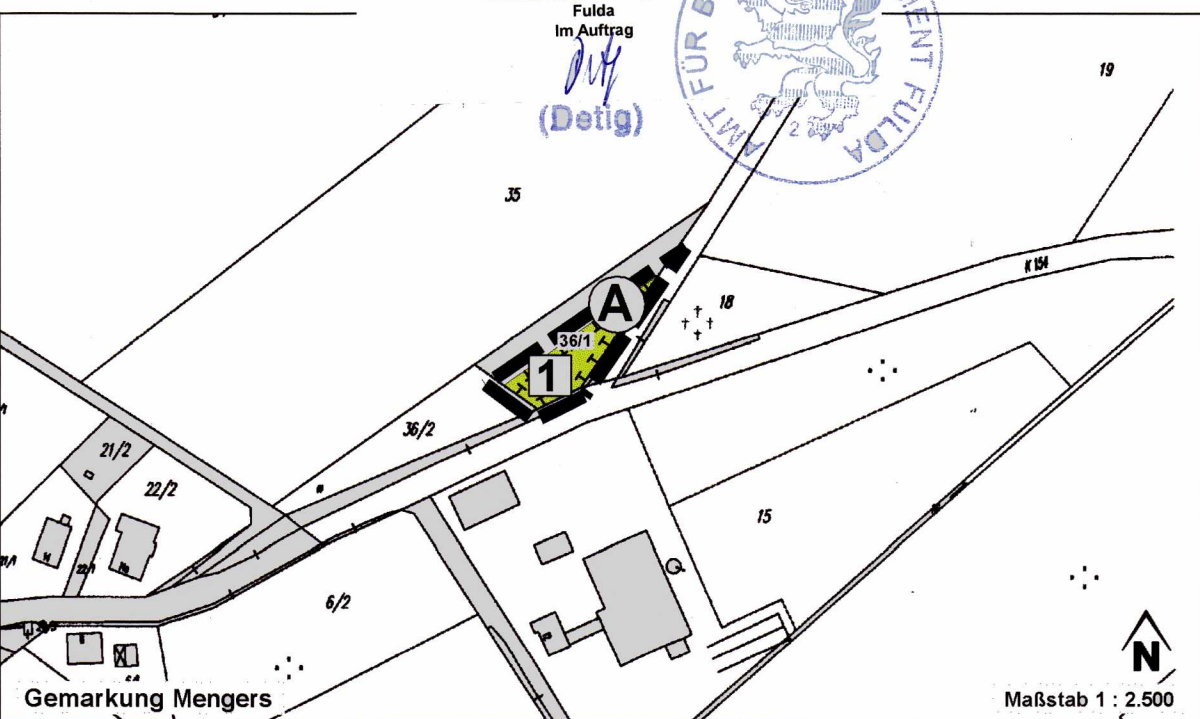
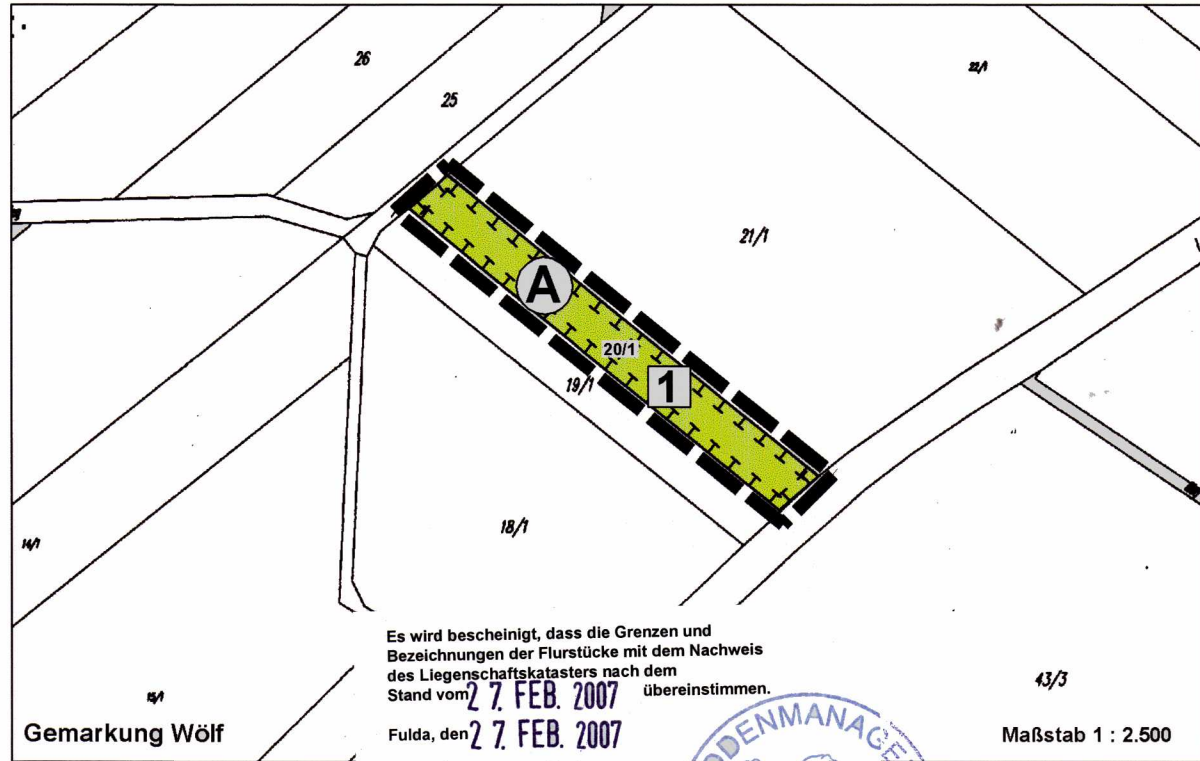
- 13.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z. B.:
- Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veichii')
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 - Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
 - Blauregen (Wisteria sinensis)
 - Knäuerich (Polygonum aubertii)
 - Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

TEIL B - Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Gemarkung Wolf, Flur 5, Flurstück 20/1 und Gemarkung Mengers, Flur 3, Flurstück 36/1 (teilweise)



Lage der Ausgleichsflächen Maßstab 1 : 25.000



Das Flurstück 20/1, Flur 5, Gemarkung Wolf mit 2.634 qm Größe und 566 qm des Flurstücks 36/1, Flur 3, Gemarkung Mengers werden als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen und als Feldgehölz angelegt.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet "An der Alten Straße" der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Großtaft im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 14.07.2005 beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.02.2006 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006. Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006 statt. Dieser Termin wurde am 24.02.2006 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 28.09.2006 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 03.11.2006 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 13.11.2006 bis einschließlich 15.12.2006.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.11.2006 bis einschließlich 15.12.2006. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 26.10.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet "An der Alten Straße" wurde gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 01.02.2007 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den **09. Nov. 2007**


Scheich
(Bürgermeister)

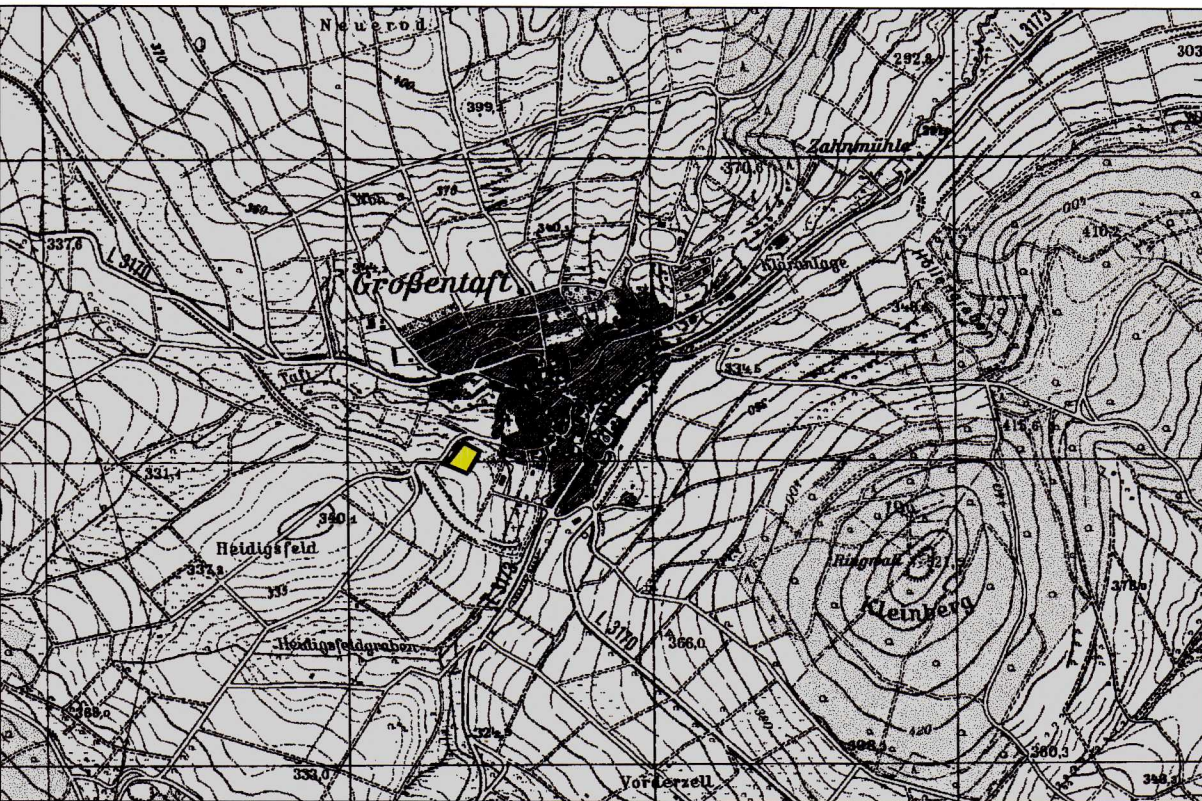
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet "An der Alten Straße" wurde am **09. Nov. 2007** gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet "An der Alten Straße" tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den **09. Nov. 2007**

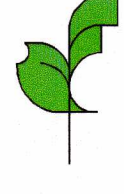

Scheich
(Bürgermeister)



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld BEBAUUNGSPLAN NR. 5 Gewerbegebiet "An der Alten Straße" Ortsteil Großtaft

Bearbeitet durch:


Planungsgruppe
Stadt und Land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlenstraße 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: 21. Dezember 2006

Maßstab 1 : 1.000