

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV)
- Bauordnungsverordnung (BauO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)

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  MD - Dorfgebiet
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen. Unzulässig sind Gewerbebetriebe und Tankstellen.

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

3.1 0,4 Geschoßflächenzahl

3.2 0,3 Grundflächenzahl

3.3 II Zahl der Vollgeschosse max.

Zusätzliche Wohnungen im Keller- und Dachgeschoß. Wenn im Rahmen der HBO vom 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 655) Keller- oder /und Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen und die talseitigen Traufhöhen und Firsthöhen an keiner Stelle überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein ausreichender Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert werden.

3.4 6,50 m* max. Traufhöhe (talseits gemessen ab OK vorh. Gelände)

10,50 m* max. Firsthöhe in (talseits gemessen ab OK vorh. Gelände)

* Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 Abs. 4, Satz 2 HBO '93).

3.5 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen

3.6 Dachneigung: 35°-48°

3.7 S, W, K Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

3.8 Als Dacheindeckung sind rote / rotbraune Dachsteine oder Ziegel zu verwenden.

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

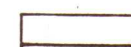
4.1 o offene Bauweise

4.2  Baugrenze

4.3  überbaubare Grundstücksfläche

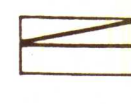
4.4  nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

5.1  Straßenbegrenzungslinie

5.2  Öffentliche Verkehrsflächen
Fahrbahnbreite max. 4,50 m versiegelbar. Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster mit weicher Fuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen). Mindestbreite für Pflanzstreifen 1,50 m.

5.3  Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg, oberflächenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig

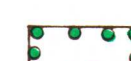
5.4  Sichtdreieck, die Sichtfläche ist von jeglicher Sichtbehinderung, sonstiger Ablagerung und sichtbehinderndem Bewuchs und dergl. über 0,80 m freizuhalten.

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 Grünflächen

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind lt. Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.1.1  Diese Fläche ist als Feldgehölz mit randlichen Säumen zu bepflanzen. Pro 2 m² der Gehölzfläche ist lt. Pflanzliste ein Gehölz zu pflanzen (50 % Sträucher, 50 % Heister). Innerhalb dieser Fläche ist eine Laubbaum- oder Obstbaumreihe mit Hochstämmen anzupflanzen.

7.1.2  Diese Fläche ist als Hecke und Feldgehölz zu bepflanzen. Pro 2 m² der Gehölzfläche ist lt. Pflanzliste ein Gehölz zu pflanzen (50 % Sträucher, 50 % Heister).

7.2 

Anzupflanzende Bäume
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Straßenbäume sind als Hochstämmen zu pflanzen (Baumarten lt. Pflanzliste). Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer mind. 6 m² großen Baumscheibe zu versehen, die als wassergebundene Decke mit Magerraseneinsaat herzustellen ist.

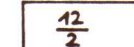
7.3 

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.

8 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

8.1  vorhandene Flurgrenzen

8.2  vorhandene Flurstücksgrenzen

8.3  Flurbestimmung

8.4  geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)

8.5 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

9 Pflanzliste:

9.1 Hochstämmige Laubbäume
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.

Straßenbäume (Hochstamm, STU 12/14) / großkronige Haus- und Horbäume: STU 10/12-12/14), z.B.
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Eiche (Quercus robur)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Sandbirke (Betula pendula)

kleinkronige Haus- und Hofbäume, z.B.
- Apfelform (Crataegus carrierei)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

9.2 Lokale Obstsorten

9.3 Heister und Sträucher für flächige Feldgehölzanzpflanzung und Ortsrandbepflanzung.
Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 4-9 Pflanzen einer Art je Gruppe; der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe 2 m.

Heister (2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):

Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Stieleiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm):

Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hasel (Corylus avellana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylost.)

9.4 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Blaueregen (Wisteria sinensis)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1 Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eiterfeld in der Fassung vom 30.05.1995 anzulegen.
Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eiterfeld zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche nicht mitgerechnet.

10.1.1 Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für die Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten.
Bei Anordnungen von Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. mit Dachform, Dachfarbe, und Dachneigung). Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
Flachdächer von Garagen sind zulässig, wenn sie begehbar sein sollen. Ansonsten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, so daß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist. Gründächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

10.1.2 Nebenanlagen und Garagen werden gem. § 23 (5) BauNVO ausdrücklich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Garagen sind der Erschließungsstraße zuzuordnen.

10.1.3 Dachgestaltung
Dachgauben / Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf bei 1-geschossiger Bauweise 2/3 der Dachfläche und bei zweigeschossiger Bauweise die Hälfte der Dachfläche betragen. Die Vorderfronten der Dachgauben sind überwiegend als Fensterflächen zu gestalten.

10.1.4 Drempele sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig (gemessen wird von der OK Geschoßdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade). Die Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

10.1.5 Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren. Flachdächer sind mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, sodaß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist. Gründächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

11 GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

11.1 Einfriedungen
Wenn Hecken an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zu schneiden. Für die Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken sowie Mauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Transparente Zäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

11.2 Oberflächenmaterialien
Fahrfahrten, Stellplatzflächen, Höfe und dergleichen sind mit wasserdurchlässig Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge, Platten, wassergebundener Decke oder Schotterterrassen.

11.3 Niederschlagswasser
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. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist erwünscht.

11.4 Grünordnung
Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 200 m² Grundstück 1 Laubbaum- oder Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Hochstamm davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten.

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 der Gartengestaltung, bei einer Wallaufschüttung in den Randbereichen).

13 Bodendenkmale: Bei Funden von Bodendenkmalen (Gem. § 19ff DtschG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Fuldaer Straße“ („Am Heiligenrasen“) der Marktgemeinde Eiterfeld im Ortsteil Körnbach im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 10. Oktober 1996 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 13. Juni 1997 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23. Juni 1997 bis einschließlich 14. Juli 1997 statt.
Dieser Termin wurde am 13. Juni 1997 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11. Juni 1997 bis einschließlich 14. Juli 1997.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 18. September 1997 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 24. Oktober 1997 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 03. November 1997 bis 03. Dezember 1997 einschließlich.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung) in der Zeit vom 03. November 1997 bis einschließlich 03. Dezember 1997.
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 24.10. 1997 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 17. Februar 1998 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 10. März 1998

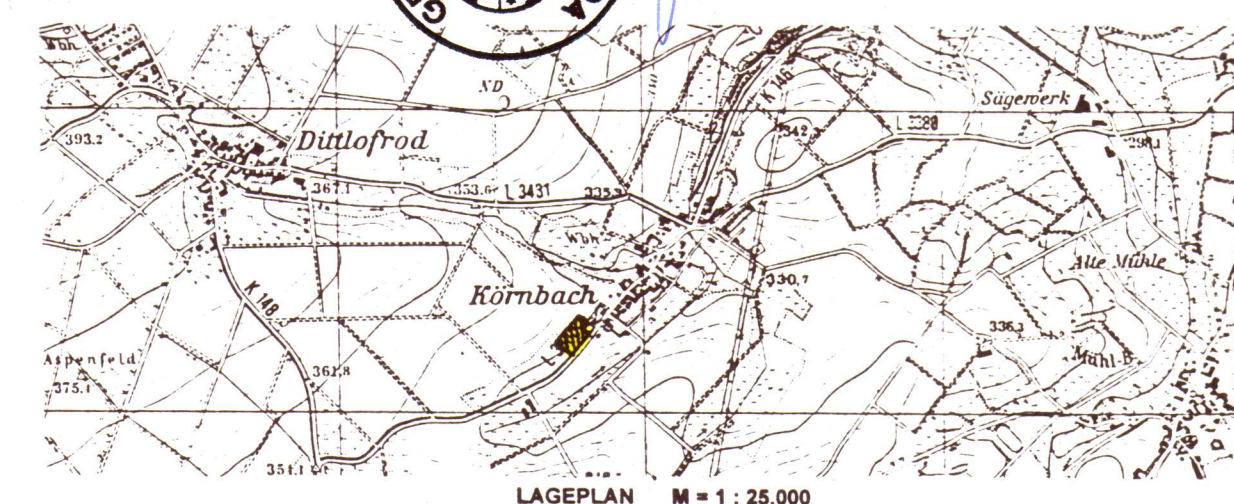


VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 30.11.98 gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekannt bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 2 mit Begründung tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Eiterfeld, den 04.05.98 Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AM HEILIGENRASEN" MARKTGEMEINDE EITERFELD ORTSTEIL KÖRNBACH

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

Im Auftrag der
GEMEINDE EITERFELD
36 132 EITERFELD

DATUM: OKTOBER 1997

M = 1 : 1.000