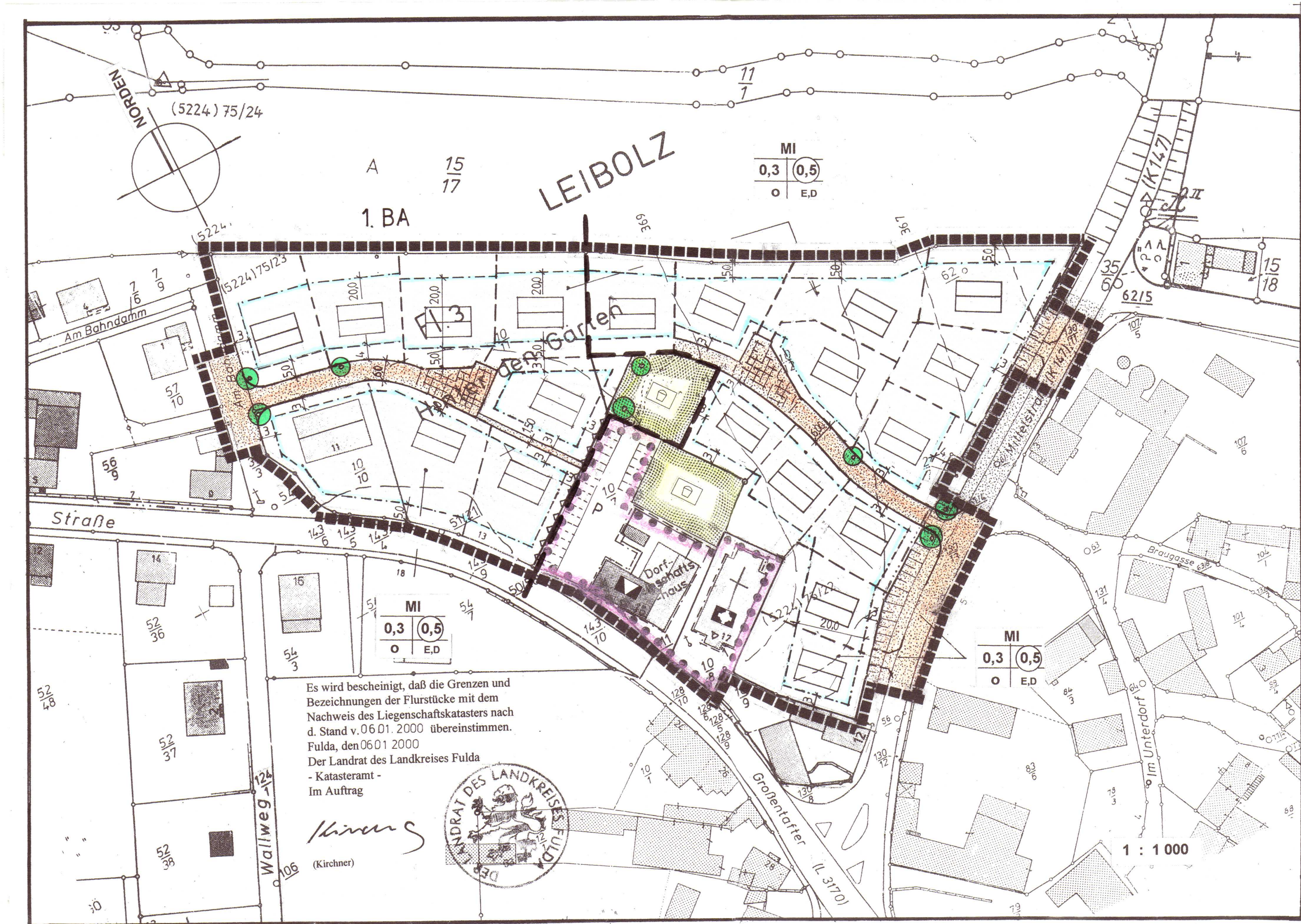




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- 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.
- Wasserhaushaltsgesetz WHG in der Fassung vom 30.04.1998
- Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 15.07.1998

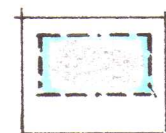
B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MI	Mischgebiet (§ 5 BauNVO)
0,3	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



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

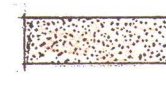


Flächen für den Gemeinbedarf



Einrichtungen und Anlagen:
Dorfgemeinschaftshaus mit Parkflächen
Kirche

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



Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen

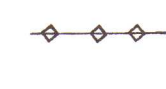


aufgepflasterte Bereiche



Fußweg

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)



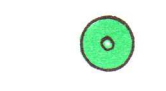
Leitungsrecht für Stromversorgungskabel

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)



Zweckbestimmung:
Kinderspielfeld mit Erweiterungsfläche und Fußweg

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)



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ohne Standortbindung auf öffentlichen Grundstücksflächen -

SONSTIGE PLANZEICHEN

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

23 Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
--- Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
110 Maßzahlen
Nutzungsschablone

Grundflächenzahl Bauweise	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. Trauf- höhe	max. Firsthöhe
MI	0	0,3	0,5	E D	6,00	11,00 m

1.2 Trauf- und Firsthöhen

Die max. Traufhöhe beträgt 6,00 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

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

1.3 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.

1.4 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ihre max. Traufhöhe darf jedoch nur 2,50 m erreichen.

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Als Dachform kann ein Satteldach oder ein Flachdach gewählt werden.

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 Verkehrsflächen

Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 6,00 m und soll als Mischfläche ausgebildet werden. Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Engstellen mit Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Die Wendehämmern werden gepflastert.

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

4.1 Telefon, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung

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.

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

Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

5. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

5.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mind. 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3xv., m. B., Stammumfang 16-18 cm festgelegt wird. Zu pflanzen sind:

Tilia cordata 'Greenspire', Acer platanoides 'Emerald Queen', Acer campestre 'Elsrijk', Sorbus aria oder Crataegus 'Carrierei'.

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 anzusäen.

5.2 Gestaltung öffentlicher Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein Fußweg in einer Breite von 1,50 m in Pflasterbauweise angelegt. Die verbleibenden Flächen sind standortgerecht anzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Zu pflanzen sind 2 Laubbäume als Hochstämme in der Qualität mind. 3 x v., m. B., Stammumfang 16-18 cm. Gepflanzt werden können Tilia cordata oder Acer platanoides.

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, 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 § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Für Wohnhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° möglich. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend mit roten Tonziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

Nebenanlagen können ebenfalls mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 45° versehen werden, Flachdächer sind auch möglich.

GAUBEN

Zulässig sind Schlepp-, Giebel-, Waln- und reine Dreiecksgauben.

Die Gesamtbreite der Gauben darf bei 1-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß 2/3 der Dachlänge betragen. Bei zweigeschossiger Bauweise darf die Gaubenbreite 1/2 der Dachlänge betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist überwiegend als Fensterfläche zu gestalten. Der Abstand der Dachgauben vom Organg muß mind. 1,50 m betragen. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

DREMPEL (KNIESTOCK)

Die Drempelhöhe darf bei 1-geschossiger Bauweise 0,75 m, bei 2-geschossiger Bauweise 0,25 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe 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.

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.

E.) HINWEISE

DENMALSSCHUTZ - BODENFUNDEN

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG 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 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG 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. Eine Versicherung ist ebenfalls möglich.

AUSGLEICHS- BZW. KOMPENSATIONSSMAßNAHMEN

Für das Planungsgebiet wurden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vertraglich zwischen der Marktgemeinde Eiterfeld und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda geregelt.

F.) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (siehe Planausschnitt des Bebauungsplanes)

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 18.06.1998 beschlossen. Der Beschluß wurde am 18.06.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 26. Juni 2000

Jost, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 18.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.06.1999 bis 16.07.1999.

Eiterfeld, den 26. Juni 2000

Jost, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 20.05.1999.

4. Auslegungsbeschluß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 23.09.1999 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 22.11.1999 bis 07.01.2000 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 19.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 26. Juni 2000

Jost, Bürgermeister

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 27.05.2000 beschlossen worden.

Eiterfeld, den 26. Juni 2000

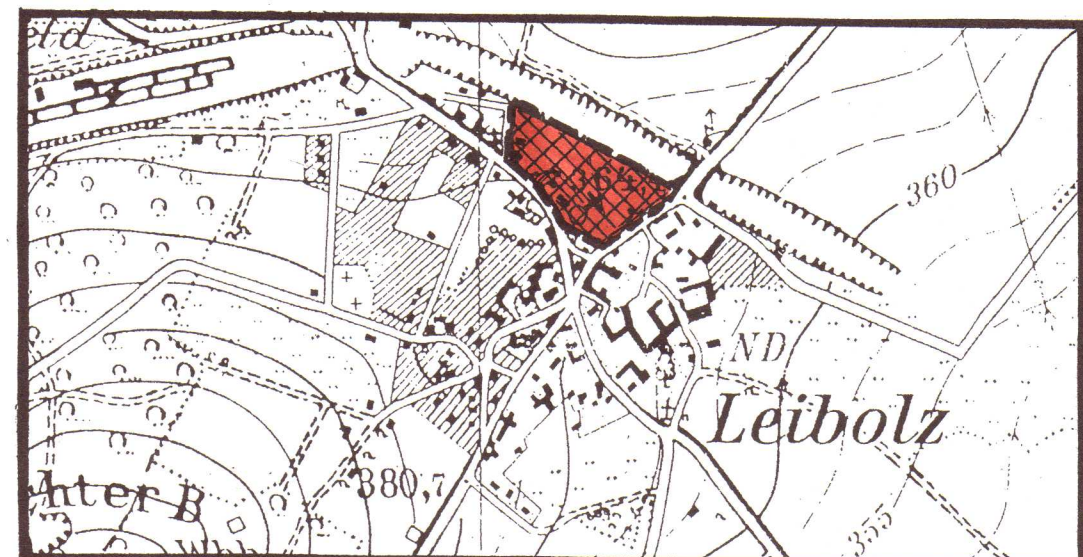
Jost, Bürgermeister

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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 27.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 27.05.2000 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Eiterfeld, den 23.08.01

Jost, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

**Bebauungsplan mit integriertem
Landschaftsplan Nr. 3
"Hinter den Gärten" (1. BA)**

**OT Leibolz, Marktgemeinde Eiterfeld,
Kreis Fulda**

M = 1 : 1000

März 2000