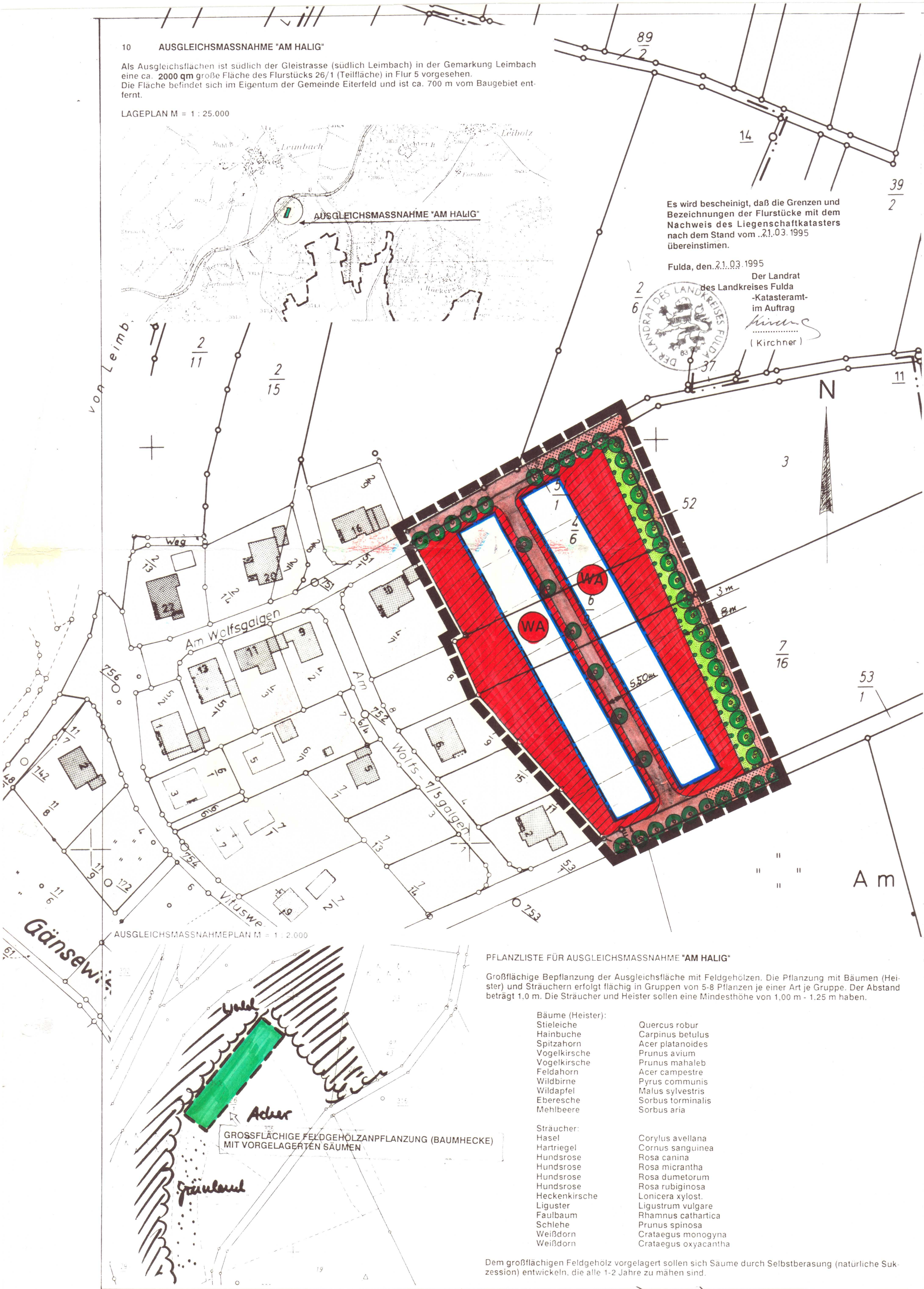




PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- 2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB
- 2.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 4 BauVO
- 1 Zahl der Vollgeschosse (max.)
- o offene Bauweise
- 0,25 Grundflächenzahl GRZ
- 0,4 Geschößflächenzahl GFZ
- TH 6,5 m max. Traufhöhe (talseitig gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
- TH 3,5 m max. Traufhöhe (bergseits gemessen an der natürlichen Geländeoberkante)
- 30°-48° Dachneigung
- Bei Mansarddächern ist die Dachneigung der Winkel zu mitteln und das Mittel entsprechend der Festsetzung anzuwenden.
- S + W Satteldach, Krüppelwalmdach
- Dacheindeckung rot / rotbraun
- Ausnahme: flache und schwach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Grasdach)
- 3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche WA
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche WA
- 3.3 Baugrenze
- 4 VERKEHRSFLÄCHEN
- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche (bituminöse Versiegelung zulässig bis max. 4,50 m), randlich sind Gehwege und Pflanzstandorte für Straßenbäume anzulegen
- 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg - als Gras- oder Erdweg, bituminöse Versiegelung unzulässig
- 4.3 Wirtschaftsweg (bituminöse Versiegelung nicht zulässig)
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu verziehen.
- 5 GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB
- 5.1 Private Grünfläche
- 6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 6.2 Anpflanzung von Bäumen nach Liste
- 7 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- 7.1 Vorhandene Gebäude
- 7.2 Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 7.3 Flurstücksbezeichnung
- 7.4 Vorhandene Flurgrenzen
- 7.5 Grundstücksparzellierung (nicht verbindlich)
- 7.6 Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen (unterirdisch)
- 7.7 Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen (oberirdisch)
- 7.8 Vorhandener Graben

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

PFLANZLISTE FÜR AUSGLEICHSMASNAHME "AM HALIG"

Großflächige Bepflanzung der Ausgleichsfläche mit Feldgehölzen. Die Pflanzung mit Bäumen (Heister) und Sträuchern erfolgt flächig in Gruppen von 5-8 Pflanzen je einer Art je Gruppe. Der Abstand beträgt 1,0 m. Die Sträucher und Heister sollen eine Mindesthöhe von 1,00 m - 1,25 m haben.

- Bäume (Heister):
- Stieleiche
- Hainbuche
- Spitzahorn
- Vogelkirsche
- Vogelkirsche
- Feldahorn
- Wildbirne
- Wildapfel
- Eberesche
- Mehlbeere
- Quercus robur
- Carpinus betulus
- Acer platanoides
- Prunus avium
- Prunus mahaleb
- Acer campestre
- Pyrus communis
- Malus sylvestris
- Sorbus torminalis
- Sorbus aria
- Sträucher:
- Hasel
- Hartriegel
- Hundsrose
- Hundsrose
- Hundsrose
- Hundsrose
- Heckenkirsche
- Liguster
- Faulbaum
- Schlehe
- Weißdorn
- Weißdorn
- Corylus avellana
- Cornus sanguinea
- Rosa canina
- Rosa micrantha
- Rosa dumetorum
- Rosa rubiginosa
- Lonicera xylost.
- Ligustrum vulgare
- Rhamnus cathartica
- Prunus spinosa
- Crataegus monogyna
- Crataegus oxyacantha

Dem großflächigen Feldgehölz vorgelagert sollen sich Saume durch Selbstberasung (natürliche Sukzession) entwickeln, die alle 1-2 Jahre zu mähen sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS WOHNGEbiet

- 8 Nebenanlagen / Nebengebäude
- Nebenanlagen / Nebengebäude sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn die GRZ nicht überschritten wird.
- 8.2 Dachgauben sind nur bei Dächern mit Neigungen von mind. 45° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben einer Dachfläche darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Vorderfront der Dachgaube ist überwiegend als Fensterfläche zu gestalten.
- Für die Dacheindeckung der Dächer sind nur rote Dachsteine zu verwenden. Zulässig sind nichtspiegelnde Solarkollektoren.
- Flachdächer sind mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen, sodaß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist.
- 8.3 Stellplätze und Garagen
- Bei Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze, bei Zweifamilienhäusern 3 Stellplätze / Garagen auf den privaten Grundstücken einzurichten.
- Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Die Garagen sind dem Straßenraum zuzuordnen.
- 8.4 Freiflächen / Grünflächen
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- Zur inneren Durchgrünung mit alterungsfähiger Vegetation ist pro 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Auf den privaten Parkplätzen ist für je 3 Stellplätze / Parkplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Pflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzurechnen.
- 8.5 Zusätzliche Wohnungen im Keller oder 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 im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Traufhöhen an keiner Stelle überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist. Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachfläche.
- 8.6 Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen
- Fahrtflächen, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind weitestgehend mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge, wassergebundener Decke oder Schotterrassen. Eine völlige Versiegelung mit bituminösen Baustoffen ist nicht zulässig.
- 8.7 Niederschlagswasser / Oberflächenwasser / Dachflächenwasser / Zisternen
- Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.
- Das Dachflächenwasser der privaten Grundstücke sollte nicht in die Kanalisation abgeführt werden, sondern sollte auf den privaten Grundstücken versickern oder zur (Nutz) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.
- 8.8 Einfriedungen
- Im Vorgartenbereich sind Maschendrahtzaune unzulässig. Hecken und Mauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m, transparente Zäune von mind. 1,20 m - 1,50 m zulässig. An den hinteren Grundstücksrändern sind Zäune vorzusehen. Soweit Hecken an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind sie zu schneiden.
- 8.9 Bodendenkmale
- Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 20 DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.
- 8.10 Umgang mit unbelastetem Erdaushub
- 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).
- 9 PFLANZLISTE
- 9.1 Straßenbäume, Haus- und Hofbäume (hochstämmige Laubbäume StU 12/14 oder 14/16 cm) Bei der Bepflanzung der einzelnen Straßen sollte jeweils nur eine Art zur Verwendung kommen.
- Spitzahorn
- Acer platanoides
- Esche
- Fraxinus excelsior
- Eiche
- Quercus robur
- Winterlinde
- Tilia cordata
- 9.2 Als Haus- und Hofbäume sind weitere großkronige hochstämmige Laubbäume sowie Obstbäume verwendbar und für die Festsetzung lt. Pfl. 9.4 anrechenbar; als hochstämmige Obstbäume z.B. Deutsche Hauszweitsche, Robuste Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Winterambour), Birne und Kirsche
- Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.
- 9.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:
- Efeu
- Hedera helix
- Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata 'Veichii'
- Wilder Wein
- Parthenocissus quinquefolia
- Kletterhortensie
- Hydrangea petiolaris
- Blauregen
- Wisteria sinensis
- Knöterich
- Polygonum aubertii
- Pfeilenwinde
- Aristolochia durior
- 9.4 Einbindung des WA Gebietes mit einem mehrstufigen / mehrreihigen Feldgehölz als Abpflanzung zur Landschaft mit Bäumen (Heister) und Sträuchern, 8 m breit. Die Anpflanzungen sind in Gruppen von 5-8 Pflanzen je einer Art je Gruppe zu pflanzen. Der Abstand beträgt 1,0 m. Die Heister sollen eine Mindesthöhe von 1,25 m - 1,50 m (2 x verpflanzt) haben die Sträucher 0,80 m - 1,00 m.
- Bäume (Heister):
- Eiche
- Quercus robur
- Hainbuche
- Carpinus betulus
- Vogelkirsche
- Prunus avium
- Feldahorn
- Acer campestre
- Ulm
- Ulmus carpinifolia
- Eberesche
- Sorbus aucuparia
- Birke
- Betula pendula
- Pappel
- Populus tremula (nur vereinzelt)
- Sträucher:
- Hasel
- Corylus avellana
- Hartriegel
- Cornus sanguinea
- Hundsrose
- Rosa canina
- Schlehe
- Prunus spinosa
- Holunder
- Sambucus nigra
- Salweide
- Sambucus racemosa
- Weißdorn
- Salix caprea
- Weißdorn
- Crataegus monogyna
- Weißdorn
- Crataegus oxyacantha

AUFSTELLUNG- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der jeweils gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der jeweils gültigen Fassung

Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung

Verordnung über die Aufnahme von Landrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung

AUFSTELLUNGSVERMERKE:

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. (1) BauGB am 14. Mai 1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde am 19. Juni 1992 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29. Juni 1992 bis 30. Juli 1992 einschließlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10. März 1994 bis 13. April 1994 einschließlich.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27. September 1994 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 14. Oktober 1994 ortsüblich in den "Eiterfelder Nachrichten".

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 24. Oktober 1994 bis 25. November 1994 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 14. Oktober 1994 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 13. April 1995

Sch. R.
Jost
(Bürgermeister)
Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 17. Februar 1995 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 13. April 1995

Sch. R.
Jost
(Bürgermeister)
Beigeordneter

ANZEIGEVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS IN KASSEL

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 28. Juni 1995, Az.: 34-EITERFELD-11

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrage:

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BERICHTSSTELLUNG

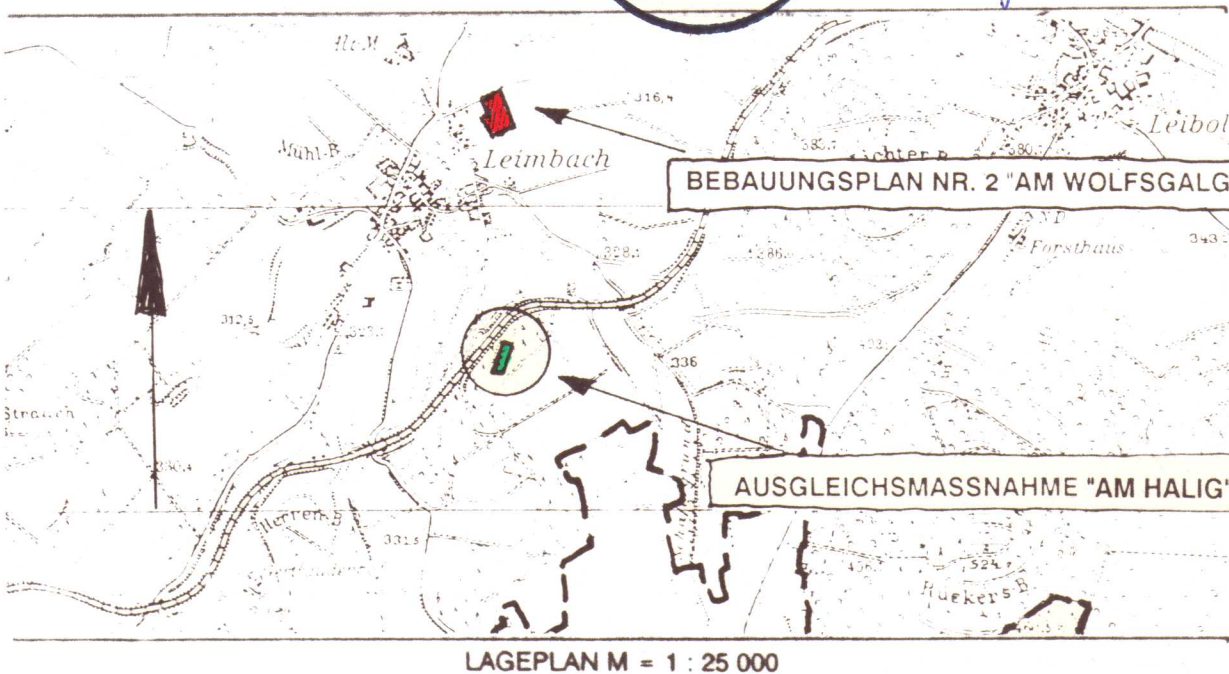
Die Durchführung des amtlichen Anzeigeverfahrens wurde am 14. Juli 1995 öffentlich bekanntgegeben.

Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 14. Juli 1995

Jost
(Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AM WOLFGALGEN"

GEMEINDE EITERFELD
ORTSTEIL LEIMBACH

AUFGESTELLT DURCH
PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
BÜRO FÜR STADT- + LANDSCHAFTSPLANUNG
KOHLENSTRASSE 20, 34 121 KASSEL
TEL.: 0561/26218, FAX: 0561/26277

BEAUFTRAGT DURCH:
GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE
EITERFELD

MASSTAB = 1 : 1 000

DATUM: FEBRUAR 1995