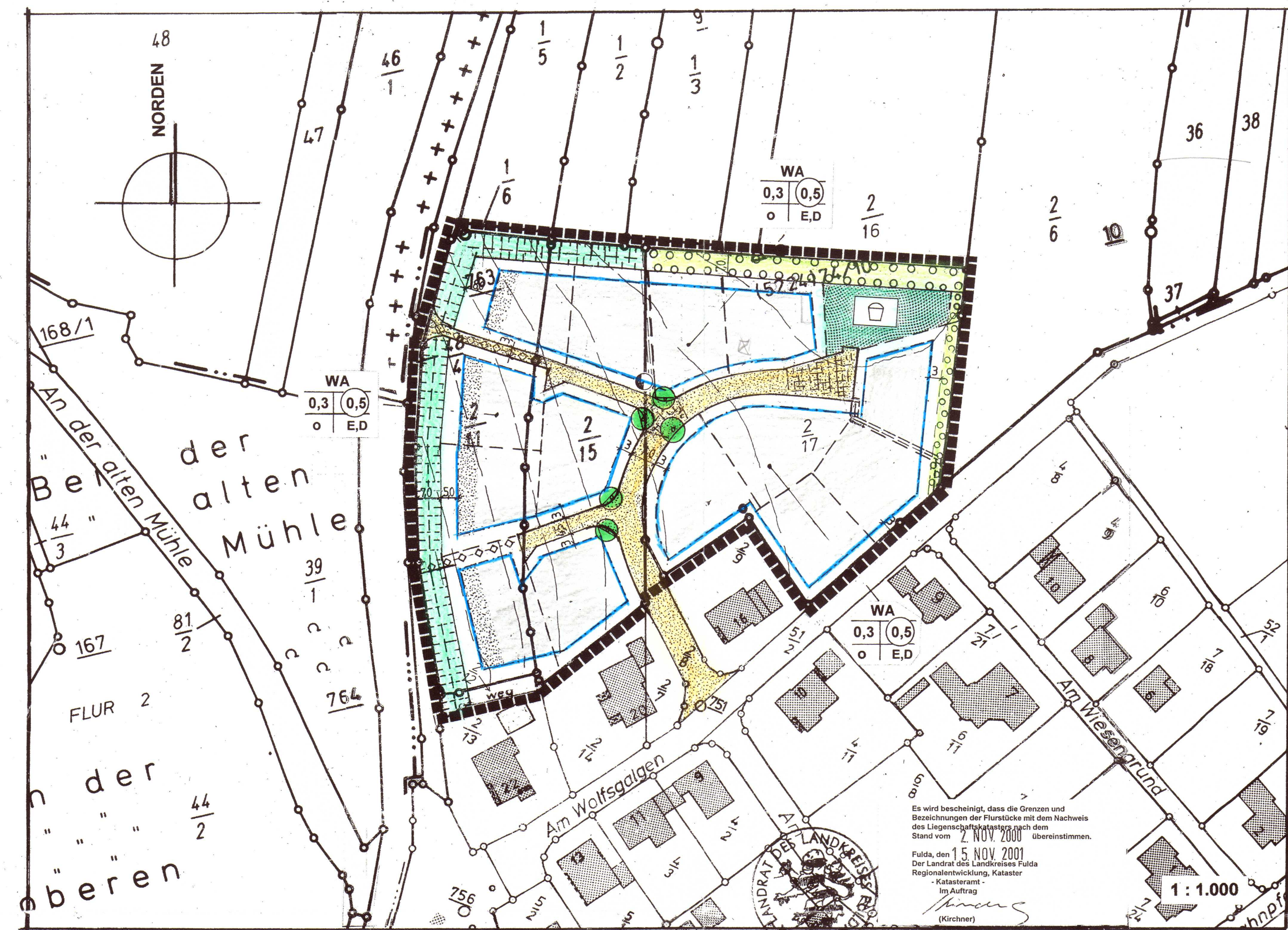




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches 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 (HGNatG) 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)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (mit Bereichen mit verschiedenen Traufhöhen)
0,3	Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
0,5	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
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

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

	Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen
	aufgepflasterte Bereiche
	Fußweg bzw. Baubehelfstraße

VERSORGUNGSFLÄCHEN BZW. FÜHRUNG VON VERSORUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 13 BAUGB)

	Trafostation
	Leitungsrecht für gemeindliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser- und Abwasser)
	Leitungsrecht für Stromversorgungsleitungen

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

	Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
--	----------------------------------

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) - Straßenbaum, ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum -
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - freiwachsende Hecke -

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN - LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

	Anlage eines Lärmschutzwalles mit 3 m Höhe und 7 m Breite (Bepflanzung siehe Pkt. 5.2) als passiver Lärmschutz. Im an die Landesstraße grenzenden Bereich soll eine Entfernung von 1,00 m vom Fahrbahrand des Radweges bis zum Böschungsfuß des Lärmschutzwalles eingehalten werden.
--	--

	Die an die Landesstraße L 3171 angrenzenden 4 Grundstücke müssen beim Dachausbau der Wohngebäude ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'w > 40 dB nachweisen. Im Rahmen des Bauantrages ist der Schallschutz-Nachweis zu führen.
--	---

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

	Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
	Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
	Maßzahlen
	Nutzungsschablone
	Baugebiet
	Grundflächenzahl Bauweise
	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. Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA	0	0,3	0,5	E D	5,50	10,50 m

1.2 Traufhöhen

Die max. Traufhöhe beträgt 5,50 m, gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen

Die max. Firsthöhe beträgt 10,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.4 Garagen und Nebenanlagen

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. (Dachform siehe unter baunutzungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften)

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke beträgt:	Einzelhäuser 600 m²
	Doppelhäuser 300 m²

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

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Der geplante Straßenquerschnitt der Haupteinfahrtsstraße beträgt 7,00 m, davon entfallen 5,00 m auf die Fahrbahn, 0,50 m auf ein Schrammbord und 1,50 m auf einen einseitig gepflasterten Gehweg. Die Fahrbahn wird durch einen mind. 30 mm hohen Rundbordstein vom Gehweg abgegrenzt. Die Nebenstraße erhält einen Querschnitt von 4,50 m und wird als Mischfläche gestaltet. Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Die Wendehäuser werden gepflastert.

Die Baubehelfstraße (später Fußweg) hat eine Breite von 3,00 m. Sie dient zur Erschließung der Baugrundstücke in der Bauphase. Später wird er als Fußweg genutzt.

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

5.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

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

Tilia cordata "Greenspire", *Acer platanoides* "Emerald Queen", *Acer campestre* "Elsrijk", *Sorbus aria* oder *Crataegus* "Coarctata".

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 anzulegen.

5.2 Anlage freiwachsender Hecken

Der am westlichen und in Teilbereichen am nördlichen Rand des Planungsgebietes anzulegende Lärmschutzwall ist flächendeckend mit Gehölzen der hier pot.nat. Vegetation zu bepflanzen. Außerhalb der Wallanschüttung ist am nördlichen Rand des Planungsgebietes eine 7,00 m breite freiwachsende Hecke anzulegen.

Zu pflanzen sind Bäume mit einem Stammumfang von 12/14, Heister 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher 60/100, wobei je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

Zu verwenden sind im einzelnen folgende Arten der hier pot. nat. Vegetation:

Bäume und Heister:
Buche, *Stieleiche*, *Hainbuche*, *Vogelkirsche*, *Traubeneiche*, *Feldahorn*, *Salweide*, *Zitterpappel*, *Hängebirke*, *Eberesche*

Sträucher:
Hasel, *Hartrieel*, *Weißdorn*, *Schlehe*, *Schw. Holunder*, *Brombeere*, *Kreuzdorn*, *Brombeere*, *Himbeere*, *Faulbaum*

Am östlichen Rand des Planungsgebietes ist eine mindestens zweireihige Hecke aus zweimal verpflanzten Sträuchern (60/100) in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m der hier pot. nat. Vegetation zu pflanzen.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebietes zu vermeidenden, zu mindern und ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist folgende Ausgleichs- bzw. Ersatz- maßnahme außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen:

Auf dem Flurstück 31, Flur 3, Gemarkung Reckrod wird eine Feldhecke angelegt und dauerhaft unterhalten.

Zu Umsetzung o.a. Maßnahme wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Eiterfeld und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abgeschlossen.

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCÜTTUNGEN, 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. 1 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Für Wohnhäuser sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° möglich. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend mit roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Schieferdächer in schieferfarben sind ebenfalls möglich.

Nebenanlagen können ebenfalls mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45° versehen werden, Flachdächer sind ebenfalls möglich.

GAUBEN

Gauben sind zulässig als Schlepp-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben.

Die Gesamtbreite der Gauben darf max. 2/3 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 (Kniestockhöhe) darf 0,90 m (0,75 m Massivteil plus 0,15 m Fußpfette) nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante Fußpfette.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind, außer entlang des öffentlichen Verkehrsraumes, zulässig.

FENSTER

Fenster sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbroundfenster 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

DENKMALSCHUTZ - BODENFUND

Werden bei Erarbeiten 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 Versickerung ist ebenfalls möglich.

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 22.04.1999 beschlossen. Der Beschluß wurde am 09.07.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den Scheich, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 09.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 12.07.1999 bis 30.07.1999.

Eiterfeld, den Scheich, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 11.04.2000.

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 29.10.2000 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 14.05.2001 bis 15.06.2001 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den Scheich, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

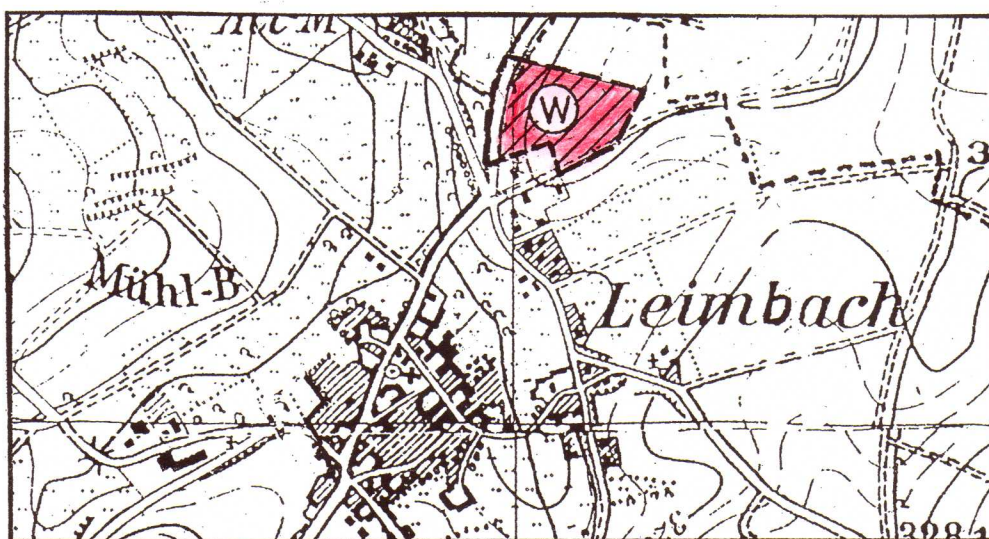
Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung von der Gemeindevertretung am 16.08.2001 beschlossen worden.

Eiterfeld, den 22. Nov. 2001 Scheich, Bürgermeister

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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 16.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 16.08.2001 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Eiterfeld, den 16.08.2001 Scheich, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 3 "Bartholomäusstraße"

OT Leimbach, Marktgemeinde Eiterfeld, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

(September 2001)