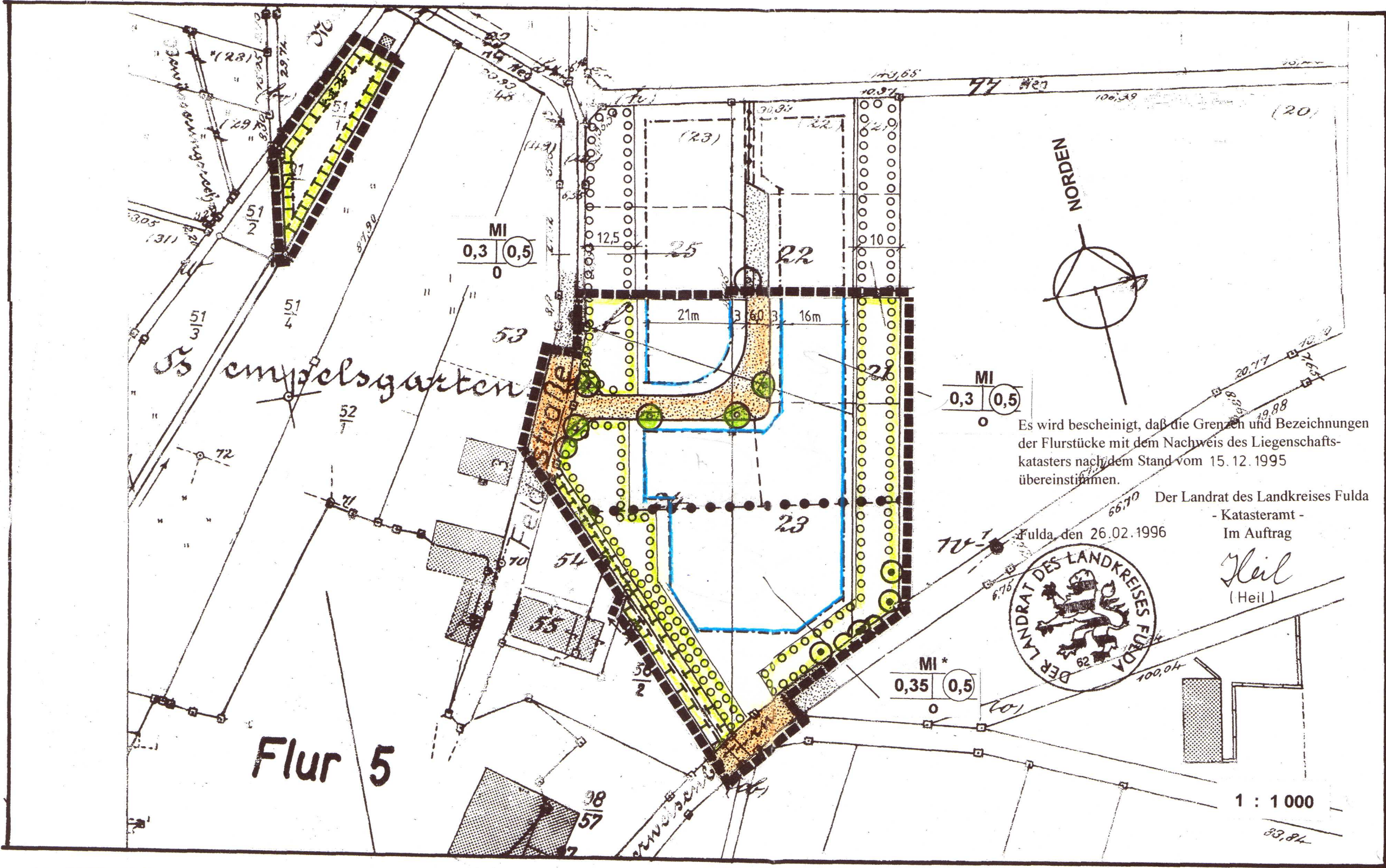




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 22.04.1993).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 22.04.1993.
- 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 20.07.1990, zuletzt geändert am 11.09.1990.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
MI *	Mischgebiet (ausgenommen ist die Errichtung von Wohnhäusern)	(§ 6 BauNVO)
z.B. 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)
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig (beim Bau von Wohnhäusern)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen
--	--

FLÄCHEN FÜR DIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Leitungsrecht für Stromversorgungskabel
--	---

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)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Zweckbestimmung: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Masse der baulichen Nutzung

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

	Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
	Flurgrenzen
	Geplante Parzellierung
	Maßzahlen
	Nutzungsschablone
	Baugebiet
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

C.) 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
MI	O	0,3	0,5	E D	6,50 m	11,50 m
MI*	O	0,35	0,5	(unzulässig)	6,50 m	11,50 m

1.2 Traufhöhen

Die max. Traufhöhe für entstehende Wohnhäuser beträgt taleitig 6,50 m (ermöglicht einen taleitigen Keller ausbau, Hauptgeschoß mit max. 0,75m Drempe). Die maximale Traufhöhe für gewerbliche Bauten beträgt ebenfalls 6,50 m (vgl. erteilte Dachneigungen für Wohngebäude bzw. gewerbliche Gebäude). Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen

Die max. Firsthöhe beträgt sowohl für Wohnhäuser als auch gewerbliche Gebäude 11,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.4 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.

2. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der geplante Straßenquerschnitt beträgt 6,00 m, davon entfallen 4,50 m auf das Asphaltband und 1,50 m auf den einseitig gepflasterten Fußweg. Zur Verkehrsberuhigung werden Bäume gepflanzt. Die Baumstandorte ragen 1 m in die Fahrbahn, dadurch wird der Fahrbahnquerschnitt auf 3,50 m verengt. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt und das Überlandwerk Fulda sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 8 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

Wasserversorgung und Entwässerung

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.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

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

Gepflanzt werden können folgende Arten:

Sorbus aria	(Mehlbeere)
Acer campestre 'Elertijk'	(Feldahorn)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus Laevigata 'Pauls Scarlet'	(Rot-Dorn)

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 pflanzen.

4.2 AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf allen privaten Grundstücksflächen sind pro Grundstück mind. 3 Obstgehölze als Hochstämme in der Qualität H, 3 x v., m. B., 10-12 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mind. 8 m. Zu verwenden sind standortgerechte Arten und Sorten entsprechend den Empfehlungen des ARLL Fulda. Verwendet werden können u.a.

Apfel	(z.B. Bismarckapfel, Boskoop, Goldparmäne, Gravensteiner...)
Zwetschen	(z.B. Bühler oder Zimmers Frühzwetsche, Hauszwetsche in Typen...)
Mirabellen	(z.B. Nancy Mirabelle, Große Grüne Renklode...)
Birnen	(z.B. Williams Christ, Alexander Lukas, Gute Luise, Pastorenbirne...)
Kirschen	(z.B. Bütners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Oktavia, Regina...)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Wiese zu gestalten und mit dem Entwicklungsziel "Streuobstwiese" extensiv zu unterhalten. Die Obstgehölze sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Ausgleichsmaßnahme für nicht zu vermeidende bzw. zu mindernde Eingriffe im öffentl. - chen Bereich

Anlage einer freiwachsenden Hecke aus Arten der hier pot. nat. Vegetation auf Teilflächen der Flurstücke 95 und 56/2, Flur 5, Gemarkung Oberweisenborn.

Pro 100m² Fläche sind 90 Sträucher und 10 Heister zu pflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden Heister muß mindestens Hei. 2xv., 175-200, die Qualität der Sträucher mindestens Str., 1xv., 40-70 betragen.

5.2 Ersatzmaßnahme für nicht ausgleichbare Eingriffe

Anlage eines Feldgehölzes aus Arten der pot. nat. Vegetation auf dem Flurstück 51/1, Flur 5, Gemarkung Oberweisenborn.

Die hier verlaufende Kanaltrasse mit entspr. Schutz- und Pufferzonen wird nicht direkt überpflanzt, sondern der Sukzession überlassen.

Pro 100m² Fläche sind 90 Sträucher und 10 Heister zu pflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden Heister muß mindestens Hei. 2xv., 175-200, die Qualität der Sträucher mindestens Str., 1xv., 40-70 betragen.

6. ABRABUNGEN UND AUFSCÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

7. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

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 -GESTALTUNG

Zulässig sind für Wohnhäuser Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36° - 45°, dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Für gewerblich genutzte Gebäude sind ebenfalls Satteldächer sowie versetzte Pultdächer möglich. Sie dürfen eine Dachneigung ab 15° haben. Die Dachneigung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in rotem Material zu erfolgen. (Berücksichtigung der max. Firsthöhe)

GAUBEN

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben. Die maximale Größe der Gauben darf max. die Hälfte der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortgang mind. 1,50 m betragen muß. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Die Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, max. 1,50 m, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Für reine Dreiecksgauben gelten Ausnahmeregelungen, die Höhe darf max. 2,20 m erreichen.

DREMPSEL (KNIESTOCK)

Die Drempeilhöhe darf 0,75 nicht überschreiten. Die Drempeilhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt Unterkante der Sparren (außen). -vgl. Skizze in der Begündung

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Mind. 2 Grundstücksgrenzen sind mit einer Hecke einzufrieden.

MÜLLTÖNNEN

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

FENSTER

Fenster sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbbrunfenster im Giebel sind möglich.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eiterfeld

OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Die Oberflächenabwicklung von Zufahrten und Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Bauweisen, z.B. in wassergebundener Decke oder breittufig verlegtem Pflaster auszuführen.

FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Gestaltung ungliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen: Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m² keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sind pro 10 m² mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze zu begrünen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Über die Anlage der Obetwiesen hinausgehend (30 % der Grundstücksfläche) sind weitere 30% der Grundstücksflächen im Bereich der geplanten Wohnbebauung als Garten- oder sonstige Grünflächen (Wiesen, Rasen, Staudenbeet...) zu gestalten. Auf eine Flächenversiegelung ist hier zu verzichten.

E.) HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DShG 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 DShG).

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DShG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Solaranlagen

Auf den Erlaß d. Hss. 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.

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassermetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4). Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO 17).

Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden.

F. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand:

- siehe Bebauungsplan -

(Siegel)

G. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossen. Der Beschluß wurde am 13.10.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 27. Feb. 1996

Jost, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 13.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.10.1995 bis 03.11.1995

Eiterfeld, den 27. Feb. 1996

Jost, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 19.10.1995.

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 08.11.1995 bis 21.11.1995 gem. § (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 27.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 27. Feb. 1996

Jost, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 08.02.1996 beschlossen worden.

Eiterfeld, den 27. Feb. 1996

Jost, Bürgermeister

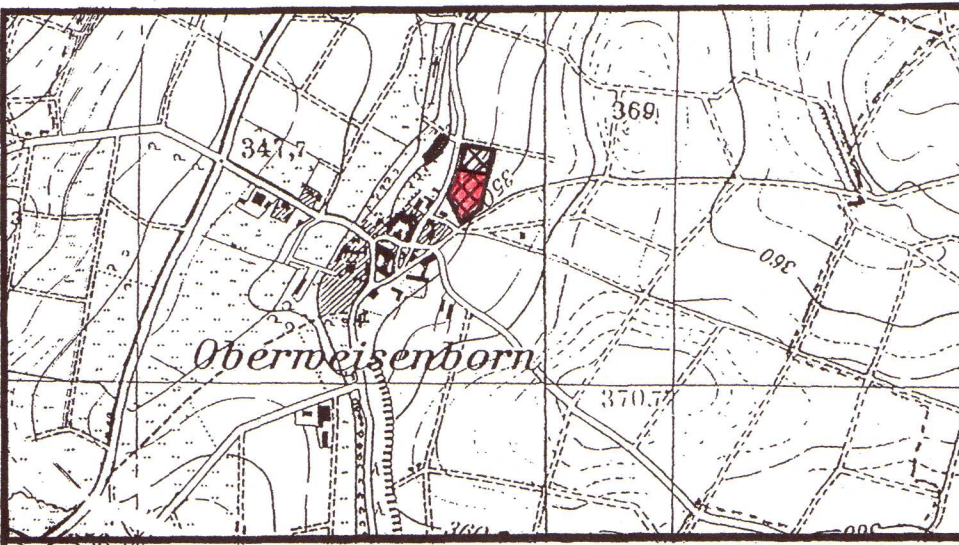
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG

Da der Bebauungsplan einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung dienen soll und aus einer rechtskräftigen Flächennutzungsplanänderung entwickelt wurde, wird der Bebauungsplan nicht gem. § 11 Abs. 1 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Am 27.10.1995 wurde ortsüblich bekannt gemacht, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist. Somit ist der Bebauungsplan am 27.10.1995 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann in der Dienststunden am bei der Gemeindeverwaltung offen.

Eiterfeld, den 6. März 1996

Jost, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 1 im OT Oberweisenborn Gem. Eiterfeld, Kreis Fulda

(1. Bauabschnitt)

M = 1 : 1 000

Februar 1996

Planung:
KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten u. Landschaftsarchitekten
Großenbacher Tor 7, 36088 Hünfeld
Tel.: 06653 / 73660 Fax: 06652 / 73614