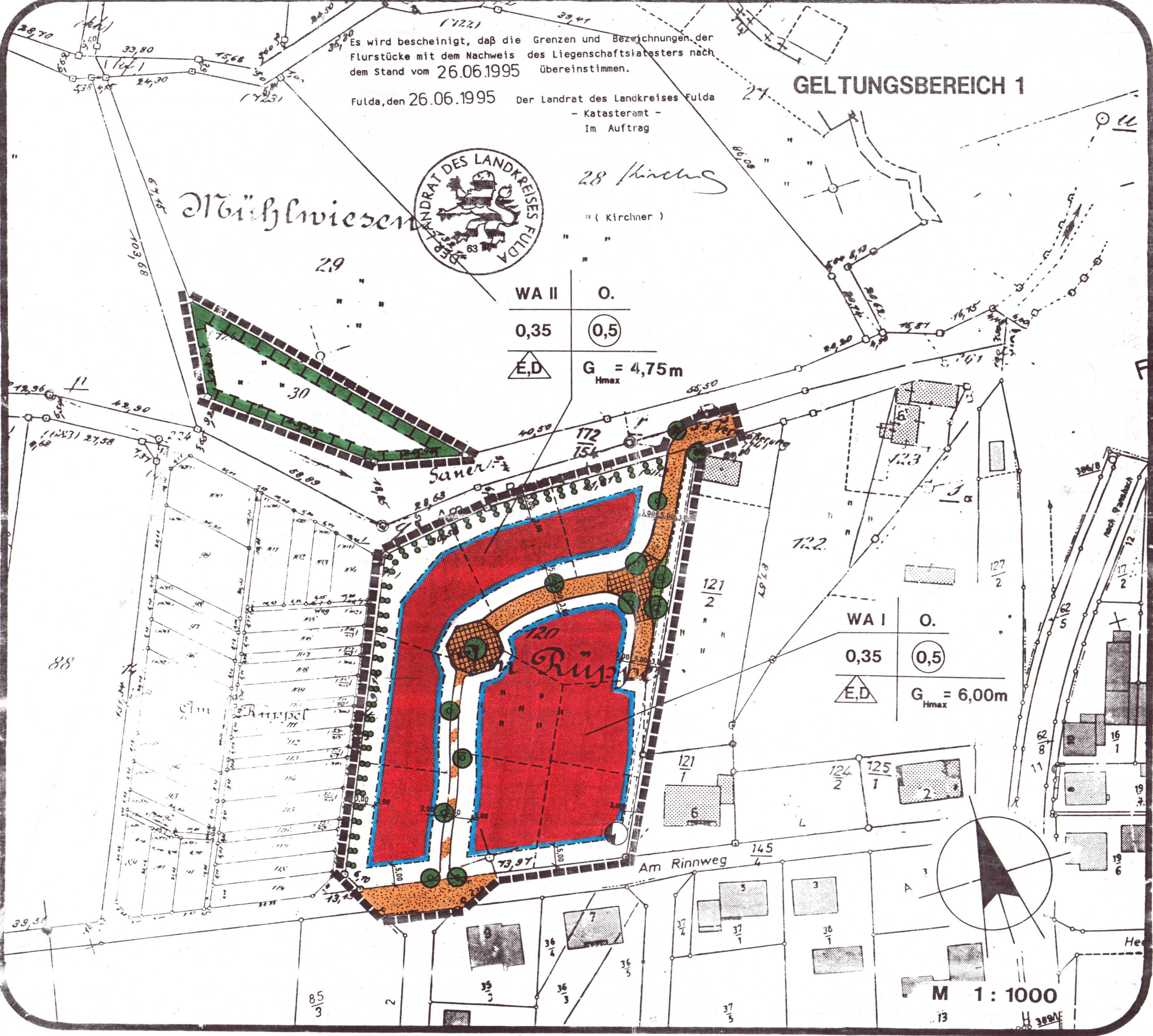




GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- 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 11.03.1990.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a bis 8 c BNatSchG vom 22.04.1993.

A.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,35** Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)
Die Gesamtversiegelung der Grundstücke einschließlich Zufahrten darf 40 % nicht überschreiten.
- 0,5** Geschosflächenzahl 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)

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

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Flußweg**
- aufgepflasterte Bereiche**

Flächen für die Versorgungsanlagen bzw. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bzw. Nr. 15 BauGB)

- Leitungsrecht für Stromversorgungs-kabel**
- Geplante Trafostation**
- öffentliche Grünfläche**
- 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**
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Bindung für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Sonstige Planzeichen

- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

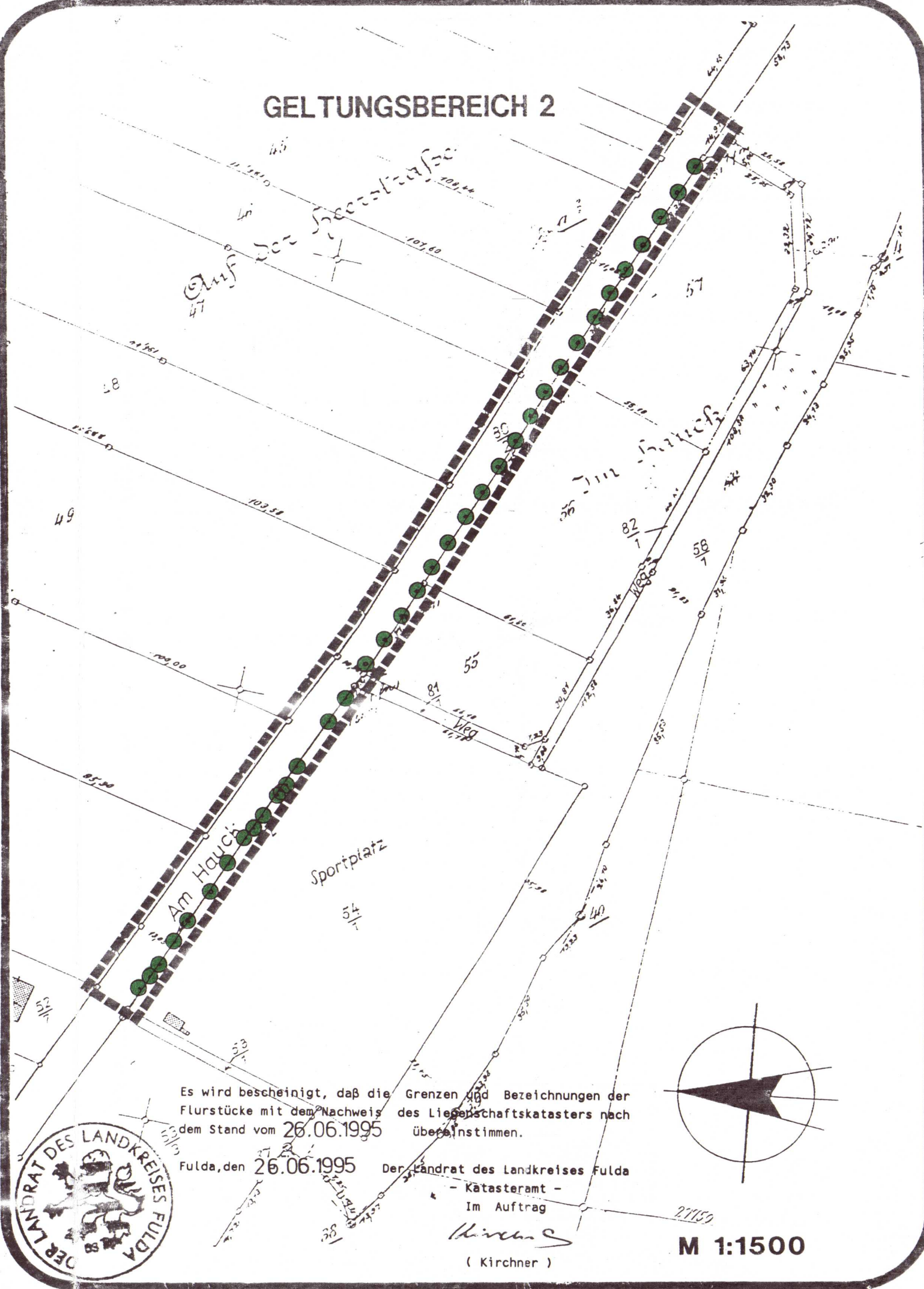
- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern**
- Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)**
- Maßzahlen**

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)

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe
WA I	0	0,35	0,5	E D	6,00 m	11,50 m
WA II	0	0,35	0,5	E D	4,75 m	10,50 m

GELTUNGSBEREICH 2



Zu pflanzen sind z.B. folgende Arten:

- Fraxinus excelsior (Esche)
Crataegus Laevigata 'Pauls Scarlet' (Rot-Dorn)
Sorbus aria (Mehlbeere)

- 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 * 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu pflanzen.

Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Obstbaum (Stammumfang mind. 10-12 cm) oder ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (gilt nur für Einzelhausbebauung).
- Empfohlene Arten: Vor allem Obstbäume unterschiedlicher Arten und Sorten nach Geschmack des Eigentümers bzw. Nutzers sowie kleinkronige standortgerechte Laubbäume.
- Standortgerechte Nadelgehölze sind nur als Solitär zu verwenden.
- Die an die freie Landschaft angrenzenden Grundstück sind einzufrieden, durch die Anlage freiwachsender Pflanzriegel von 3 m Breite (siehe Pflanzliste 1)

Pflanzliste 1

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| Amelanchier lamarckii | (Kupfer-Felsbime) |
| Cornus alba | (Weißer Hartriegel) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Deutzia gracilis | (Deutzie) |
| Forsythia spec. | (Forsythie) |
| Kerria japonica | (Ranunkelstrauch) |
| Kolkwitzia amabilis | (Kolkwitzie) |
| Lonicera xylosteum | (Gemeine Heckenkirsche) |
| Philadelphus coronarius | (Bauernjasmnin) |
| Philadelphus c. Erectus | (Heckenjasmnin) |
| Ribes alpinum | (Alpen Johannisbeere) |
| Spiraea x arguta | (Spirästrauch) |
| Syringa vulgaris | (Gemeiner Flieder) |
| Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |
| Viburnum opulus | (Gemeiner Schneeball) |
| Weigela spec. | (Weigelle) |

- Die restlichen Grundstücke können wählen zwischen der Anlage freiwachsender Pflanzriegel (Pflanzliste 1) oder der Anlage einer regelmäßigen Schnitthecke (Pflanzliste 2). Grundsätzlich muß mind. 1 Grundstücksgrenze mit einer Hecke eingefriedet werden.

Pflanzliste 2

- | | |
|--------------------|-------------|
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| Fagus sylvatica | (Buche) |

- 60% der Grundstücksflächen sind als Garten- oder sonstige Grünflächen (Wiesen, Rasen, Staudenbeet...) zu gestalten.
- Oberflächenausbildung der Stellplätze, Fassadenbegrünung (siehe Pkt. C).

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zuordnung des zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im öffentlichen Bereich:

Im Bereich des Sportplatzes werden in den Bepflanzungslücken Eschen (Fraxinus excelsior) angepflanzt.

Ansonsten erfolgt eine einseitige Bepflanzung im Randbereich des Weges "Am Hauck", Flurstück 80/2 in der Gemarkung Soisdorf. Verwendung finden Obstgehölze entsprechend den Empfehlungen des ARL. Fulda (1952) als Hochstämme (Stammdurchmesser ab 7 cm, Stammhöhe 120 - 140 cm). Der Pflanzabstand beträgt im Regelfall 10 m, wobei die örtlichen Begebenheiten zu berücksichtigen sind

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen:

siehe Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (Baum- u. Heckenpflanzungen, Fassadenbegrünung, Oberflächenbefestigung, 60 % iger Grünflächenanteil auf den Grundstücken)

Schaffung einer Sukzessionsfläche auf dem Flurstück 30 (Intensivgrünland) durch Aufgabe der derzeitigen Nutzung als Pferdekoppel

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.

7. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Kleintierhaltung von Schweinen, Ziegen, Schafen und gleichwertiges ist im allgemeinen Wohngebiet untersagt.

C.) 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 BauNVO vom 20.07.1990)

Dachform und -gestaltung

Zulässig sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36° - 45°, dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dachendeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in rotem Material zu erfolgen.

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 Ortsgang mind. 1,50 m betragen muß. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dachendeckung 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.

Drempe (Kniestock)

Die Drempehöhe darf im WA I bei zweigeschossigen Gebäuden 0,25 m nicht überschreiten, im WA I und im WA II darf bei 1-geschossigen Gebäuden die Drempehöhe 0,75 nicht überschreiten. Die Drempehöhe 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. Mind. 1 Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke einzufrieden.

Mülltonnen

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. Halbrundfenster im Giebel sind möglich.

Stellplätze und Garagen

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.

Oberflächenbefestigung

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

Fassadenbegrünung

Zur Gestaltung ungliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen: Fassadenflächen, die auf eine Länge von 5 m keine Fenster-, Tür- und/oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 5 m mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu bepflanzen.

D.) HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landschaftsamt 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. 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 müssen ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen:

- Der Einbau muß auf einer ausreichend dimensionierten Leitung mit einem Mindestquerschnitt von 100 mm erfolgen.
- Es muß eine Löschwasserentnahme von 800 l/min bei einem Mindeststille Druck von 3-4 bar für 2 Stunden gewährleistet sein. Bei der gleichzeitigen Entnahme aus mehreren Hydranten darf der Druck nicht unter 2 bar absinken.
- Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Können die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt, bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer im Löschwasserbereich von 300 m sichergestellt werden, so muß die erforderliche Löschwassermenge in einer Zisterne bereitgestellt werden.

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 Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1938, Teil 4). Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWWO § 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 gemeinlichen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden.

E.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Bescheinigung des Katasteramtes

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

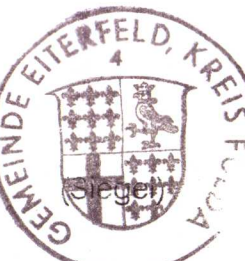
- siehe Bebauungsplan -

(Siegel)

2. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 07.12.1993 beschlossen. Der Beschluß wurde am 18.11.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 20. Juli 1995



Jost, Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 18.11.94 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.11.94 bis 28.12.94.

Eiterfeld, den 20. Juli 1995



Jost, Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 24.11.1994.

5. Auslegungsbeschuß in Verbindung mit BauGB- Maßnahmen-G

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eiterfeld am 23.02.1995 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB - Maßnahmen-G (dringender Wohnbedarf) beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 18.04.1995 bis einschließlich 03.05.1995 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 07.04.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 20. Juli 1995



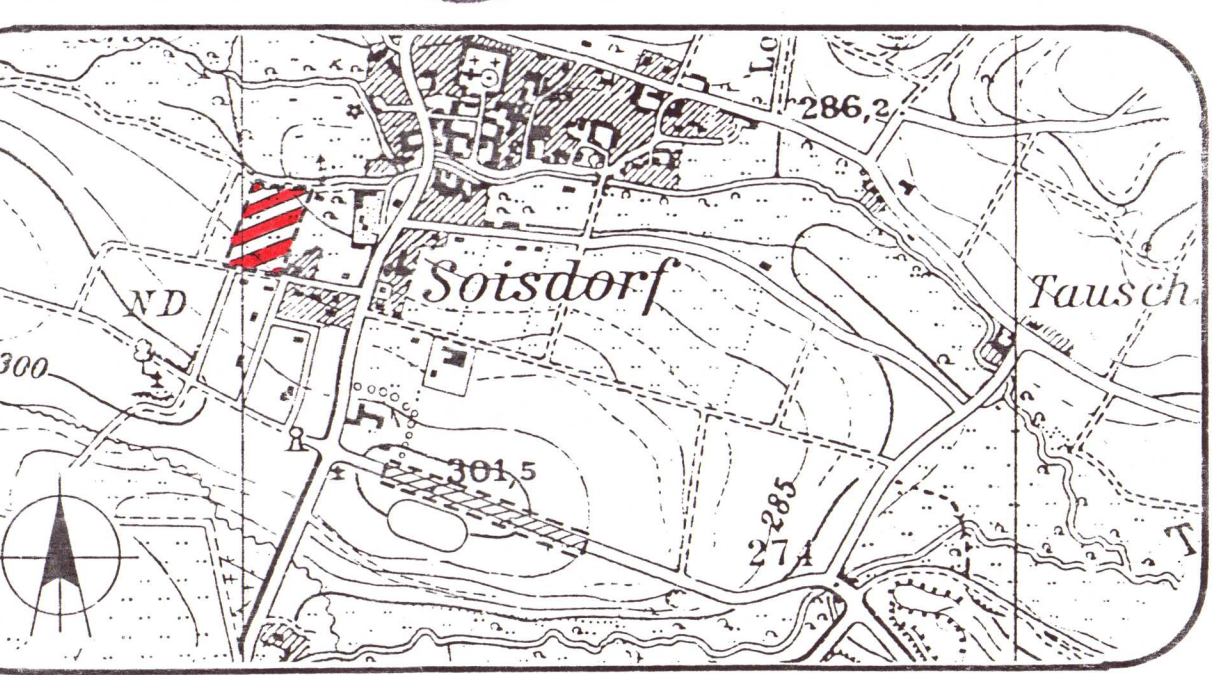
Jost, Bürgermeister

6. Satzungsbeschuß in Bekanntmachung gem. § 12 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 17.07.1995 beschlossen worden. Gem. § 2, Abs. 6, des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 28.04.93 BGBl. I, Seite 622, war der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11, Abs. 1, Halbsatz 2, des BauGB (Baugesetzbuch) anzuzeigen. Der Plan wurde somit gem. § 12 BauGB am 28.07.1995 bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Eiterfeld, 14.11.1995

(Siegel)



Bebauungsplan Nr. 2

" Am Rüppel "

OT Soisdorf, Gem. Eiterfeld

PLANUNGSBÜRO H. HENNING

FULDA

BEARB.: B. Ketter-Eichert
GEZ.: Werthmüller, Langer
DATUM: Juli 1994

GEAND.: Jatzek
DATUM: November 1994
März 1995

KÜNZLER STR.11
36043 FULDA
TEL.: 0561 9234-0
FAX: 92814-50