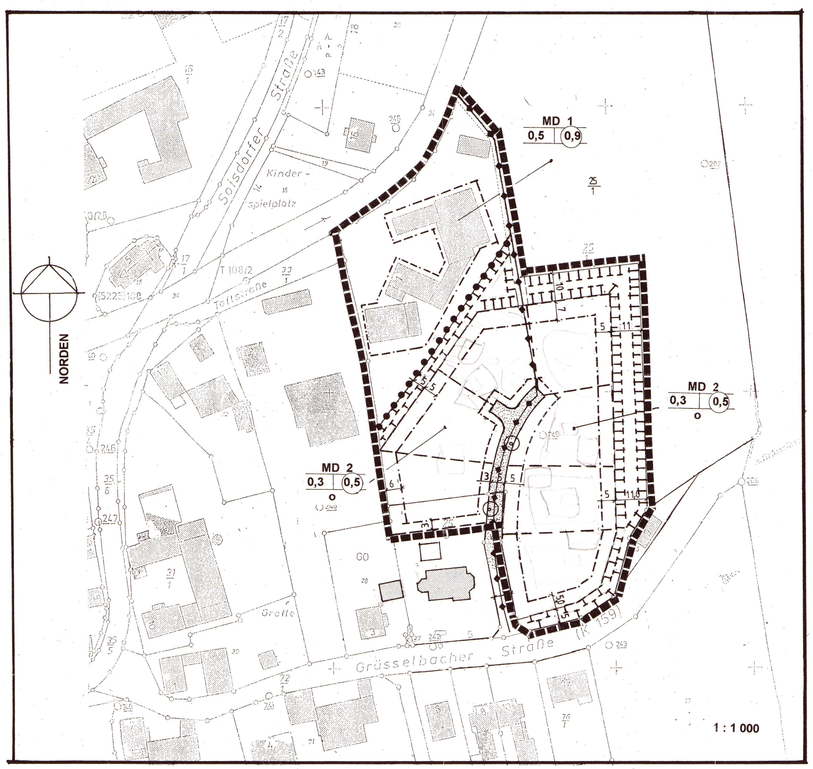


EITERFELD-TREISCHFELD

A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. 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).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 22.04.1993.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
5. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990, zuletzt geändert am 11.09.1990.
7. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
9. 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)

MD 1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind nur:
1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betiebe und die dazughörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

MD 2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind nur:
1. sonstige Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen

z. B. 0,3 Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)

z. B. (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 beim Bau von Wohnhäusern nur Einzelhäuser zulässig

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

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

Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB) UND HAUPTABWASSER- LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

geplante Trafostation

geplante Kanaltrasse

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 Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Freiwachsende Hecke

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs 1 Nr.25a BauGB)

ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern

Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)

Maßzahlen

Bestehende Gebäude

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise / bzw. keine Festlegung	

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	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
MD 1		0,5	0,9	6,25 m	11,50 m
MD 2	O	0,3	0,5	5,00 m	11,00 m

1.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen

Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.4 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sollen jedoch nur 1-geschossig ausgeführt werden. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke im MD 2 an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

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

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke im MD 2 beträgt für Einzelhäuser 600 m².

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

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraße, die in das MD 2 geführt wird, wird als Mischfläche ohne getrennten Gehweg ausgebaut. Als Wendepunkt fungiert eine Wendeschleife. Zur Durchgrünung werden 2 Hochstämme im Straßenraum gepflanzt.

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

4.1 Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsträger sollen von den Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

4.2 Wasserversorgung und Entwässerung

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

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

5.1 Gestaltung privater Grundstücksflächen

5.1.1 Auf allen privaten Grundstücksflächen sind pro Grundstück mind. 2 Obstgehölze in der Qualität H., ab 7 cm Stammumfang und 1 weiterer Laubbaum in der Qualität H., 3 x v., 14 -16 cm Stammumfang zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

5.1.2 Eine Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen kann nur als Solitär erfolgen.

5.1.3 50 % der gesamten Grundstücksfläche ist als Garten- oder sonstige Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet...) zu gestalten. Auf eine Flächenversiegelung ist hier zu verzichten.

5.1.4 Alle Grundstücksflächen sind zusätzlich zur äußeren Eingrünung (vgl. 5.2.2) an mindestens einer weiteren Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke einzufrieden . Verwendet werden können hier standortgerechte Sträucher in der Qualität mind. Str., 2 x v., 60 - 100 oder Heckenpflanzen mind. 2 x v., 125 - 150 nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers.

5.2 Maßnahmen auf öffentl. Grundstücksflächen

5.2.1 In der gepl. Erschließungsstraße sind mindestens 2 kleinkronige Laubbäume als Hochstämme (3 x v., m. B. STU 16-18) zu pflanzen, wobei als zu pflanzende Art Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn) aufgrund seiner guten Eigenschaften als kleinkroniger Straßenbaum festgesetzt wird. Alternativ ist die Pflanzung von Sorbus aria (Mehlbeere) oder Crataegus ' Carrierii ' (Weißdorn) möglich.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichende Baumscheiben - Mindestgröße 1,50 x 1,50 auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder standortgerecht anzusähen.

5.2.2 Am nördl. und östl. Rand des Planungsgebietes ist eine mehrreihige freiwachsende Hecke in einer Breite von mindestens 10 m , am südl. und westl. Rand von mindestens 5 m Breite aus Gehölzen der hier pot. nat. Vegetation anzulegen.
Zu pflanzen sind Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 10/12, Heister 150/175 und zweimal verpflanzten Sträuchern 60/100, wobei je 100 m² 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

Der Hecke ist ein Kraut- und Staudensaum vorzulagern. Dieser ist in einem Turnus von zwei Jahren abschnittweise zu mähen.

Die Anlage der Hecke wird als Ausgleichsmaßnahme entspr. der Eingriffssituation zu 75 % den privaten Grundstücksflächen, zu 25 % den öffentl. Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

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 GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN

(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, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 36 - 45°, wobei die Firstlinie bei Krüppelwalmdächern mind. 2/3 der Dachlänge betragen muß. Die Festsetzung der Dachneigung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen im MD 2, nur in begündeten Einzelfällen ist ein Flachdach in diesem Fall möglich. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in rotem Material zu erfolgen.
Im MD 1 für landwirtschaftliche Nebengebäude sind Dachneigungen ab 10° möglich.

GAUBEN

Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf im MD2 2/3 der Dachlänge betragen. Im MD 1 bei zweigeschossiger Bauweise darf die Gaubenbreite 1/2 der Dachlänge betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist überwiegend als Fensterfläche zu gestalten.

DREMPEL (KNIESTOCK)

Die Drempelhöhe darf 0,75m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt Unterkante der Sparren (außen) nicht überschreiten.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m sind zulässig.

FENSTER

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

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eiterfeld.

E.) HINWEISE

Denkmalschutz - Bodenfunde

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.

Dachflächenwasser

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden.

F.) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

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

- siehe Bebauungsplan-

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

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

Eiterfeld, den .....
.....
Jost, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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

Eiterfeld, den .....
.....
Jost, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

4. Auslegungsbeschluß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Eiterfeld, den .....
.....
Jost, Bürgermeister

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

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

Eiterfeld, den .....
.....
Jost, Bürgermeister

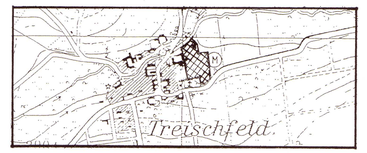
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB

Das Anzeigeverfahren wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am ..... rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Eiterfeld, den .....
.....
Jost, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 2 "Im Dorf" und Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Im Dorf"

OT Treischfeld, Gem. Eiterfeld, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

März, April 1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten u. Landschaftsarchitekten
Großenbacher Tor 7
36088 Hünfeld
Telefon (06652) 73 66 0
Telefax (06652) 73 61 4