

A: PLAN UND PLANZEICHEN



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

- 2.1 Dorfgebiet - MD (§ 5 BauNVO)
Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen.
Unzulässig sind außerdem Vergnügungsstätten, sie werden im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen.
Ausnahmewise zulässig ist eine Verkaufsstelle innerhalb des Betriebes, die zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich ist. Die Verkaufsstelle darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und max. 200 qm Verkaufsfläche betragen.

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

- 3.1 **0,3** GRZ - Grundflächenzahl max.
- 3.2 **0,6** GFZ - Geschossflächenzahl max.
- Gem. § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.
- 3.3 TH 6,50 m* max. Traufhöhe
Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachfläche.
(Bezugshöhe ist das natürliche Gelände in der Mitte des Gebäudes gemessen)
- 3.4 FH 9,00 m* max. Firsthöhe
* Die Firsthöhe / Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Gebäudekante (First). Bezugspunkt ist das natürliche Gelände in der Mitte des Gebäudes gemessen.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.2 Offene Bauweise

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

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld in der Fassung vom 30.05.1995 nachzuweisen und anzulegen.
Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzflächen nicht angerechnet.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 1 Anlage eines gebuchten langgestreckten Feldgehölzes. Die Fläche ist mehrreihig als Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Baum- und Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 5-10 Pflanzen je Art in einem Abstand von 1,00 m x 2,00 m im Dreiecksverband zu pflanzen.
- 60% Flächenanteil Gehölzfläche mit Bäumen und Sträuchern.
- 40% Flächenanteil Gras- und Staudenflur insbesondere an den Außenrändern des Feldgehölzes.
- 7.2 Anzupflanzende Bäume und Sträucher lt. Pflanzliste - 2-reihige Baumhecke
- 7.3 Anzupflanzende hochstämmige Laubbäume nach Pflanzliste.
Die in der Planzeichnung vorgegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

8. Zuordnung der Ausgleichsflächen

- 8.1 Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme gem. Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.
- A 676 qm Fläche zur Entwicklung eines Feldgehölzes werden privaten Eingriffen zugeordnet
- 8.2 Die im Bebauungsplan mit "B" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme gem. Bundesnaturschutzgesetz für öffentliche Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.
- B 175 qm Fläche zur Entwicklung eines Feldgehölzes werden öffentlichen Eingriffen zugeordnet

Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

9. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 9.1 FL 1 Flurbezeichnung
- 9.2 Flurstücksgrenzen
- 9.3 69/4 Flurstücksbezeichnung
- 9.4 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

- 10.1 Bodendenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz : Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Ketzertbach 11, 35037 Marburg, die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11. Äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

- 11.1 Bei der Anordnung von Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. mit Dachform und Dachneigung). Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
- 11.2 Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren / Fotovoltaikanlagen.

12. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 HBO)

- 12.1 **Grünordnung**
Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Die Grünflächen sollen eine 50%-ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen (ein Baum entspricht dabei 10 qm, ein Strauch 1 qm).
Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 200 qm Grundstück ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Die Hochstämme sind in den 50 % Baum- und Strauchpflanzungen enthalten.

- 12.1.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

12.2 Oberflächenmaterialien

Fahrflächen, Höfe, Stellplatzflächen und alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z. B. Pflaster mit Fuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

13. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung).

14. Umweltfreundliche Energiegewinnung

Die Verwendung von Erdgas wird empfohlen.
Regenerative und umweltfreundliche Energieträger sind zudem zulässig. Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf die Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Dabei ist anzustreben, dass der Heizwärmebedarf deutlich unter der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt.
Energiesparende Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung, wie z. B. Sonnenkollektoren, und Wärmepumpen sind erwünscht.

15. Hinweise / Empfehlungen

15.1 Hinweis zum Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 HWG verwiesen.
Nach § 51 (3) HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Das nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser von Dachflächen, Hausterrassen- und privaten Zufahrtsflächen ist unter Berücksichtigung der Vorgaben nach den technischen Richtlinien ATVArbeitsblatt A 138 zu versickern, falls geologische und hydrologische Belange dem nicht entgegenstehen.
Gemäß § 43 (3) HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und durch Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Bei der Verwendung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke sind die einschlägigen technischen Bestimmungen (hier DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) und Anforderungen zum Bau, zur Inbetriebnahme und zur Unterhaltung von Regenwasserspeicheranlagen zu beachten.

15.2 Empfehlung der Telekom

Für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie ist ein Leerrohr vom Bauherren zur Verfügung zu stellen.

16. Pflanzliste

- 16.1 Hochstämmige Laubbäume (Hochstamm, StU 12/14 cm)
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
- 16.2 Gehölzanzpflanzung Feldgehölze / Baumhecke:
Bäume und Sträucher sind in Gruppen von je 4-8 Pflanzen je Art zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,50 m. Der Abstand der Pflanzen beträgt 1,50 m bei Sträuchern und 2,00 m bei Heistern. Die Pflanzgröße bei Sträuchern beträgt 60-80 cm Höhe, die Pflanzgröße bei Heistern 100-125 cm Höhe.

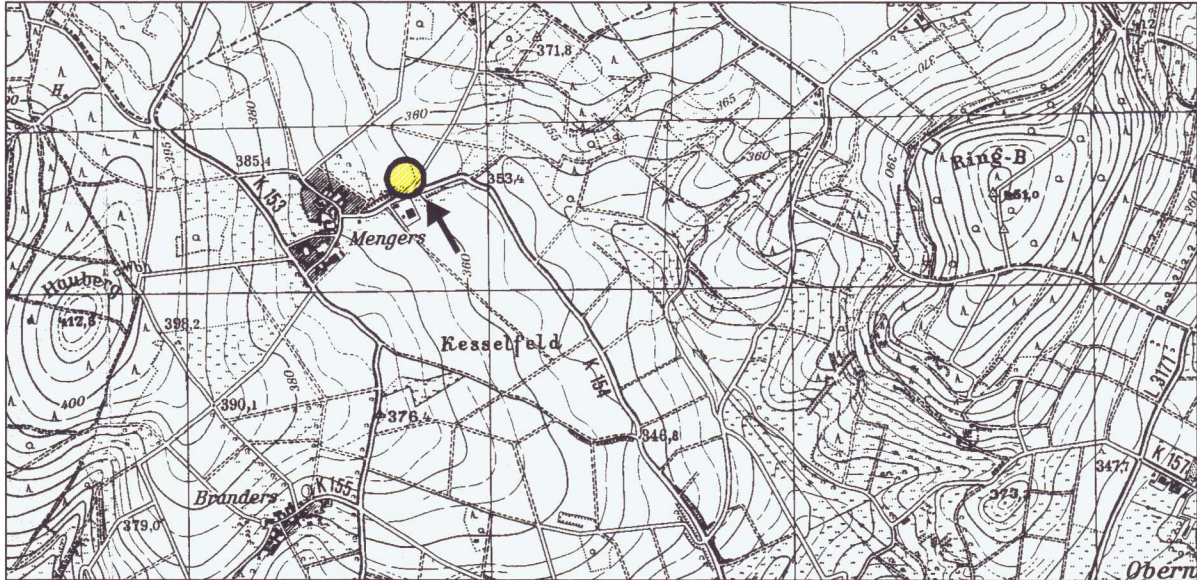
- Bäume und Heister
(2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):
- Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Feldahorn (Acer campestre)
- Sträucher:
- Weißdorn (Crataegus monogyna, C. oxyacantha)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hasel (Corylus avellana)

16.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

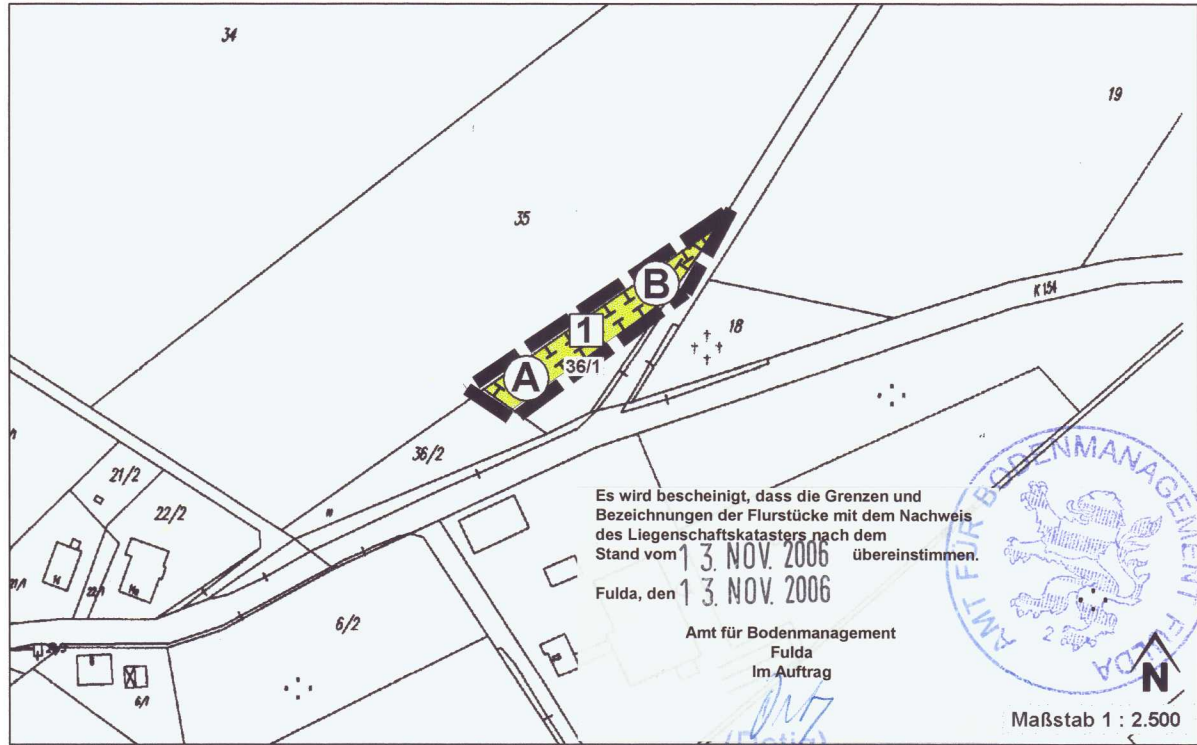
- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veichii')
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Blauregen (Wisteria sinensis)
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

TEIL B - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Gemarkung Mengers, Flur 3, Flurstück 36/1 (teilweise)



Lage der Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 25.000



Das Flurstück 36/1 von Flur 3 Gemarkung Mengers ist insgesamt 1.417 qm groß. 851 qm davon werden als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen und als Feldgehölz angelegt.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Unter den Zollhäusern" der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Treischfeld im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 14.07.2005 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 24.02.2006 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006, Anschreiben vom 21.02.2006.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006 statt.
Dieser Termin wurde am 24.02.2006 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 08.06.2006 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 28.07.2006 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 07.08.2006 bis einschließlich 08.09.2006.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.08.2006 bis einschließlich 08.09.2006. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 24.07.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Unter den Zollhäusern" wurde gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 28.09.2006 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 09. Nov. 2007

Scheich
(Bürgermeister)

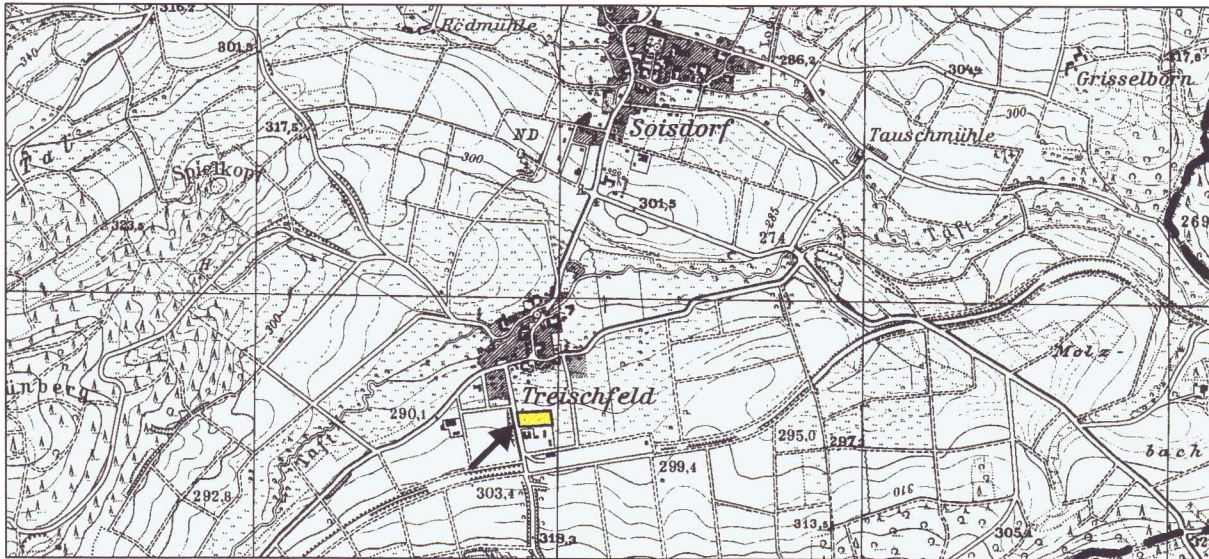
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Unter den Zollhäusern" wurde am 09. Nov. 2007 gem. § 10 (3) BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan Nr. 3 "Unter den Zollhäusern" tritt gemäß §10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld

Eiterfeld, den 09. Nov. 2007

Scheich
(Bürgermeister)



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"Unter den Zollhäusern"
Ortsteil Treischfeld



Bearbeitet durch:

Planungsguppe
Stadt und Land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax.: 0561-26277
e-mail: planung@psi-kassel.de
www.psi-kassel.de

Im Auftrag der
MARKTGEMEINDE EITERFELD
Fürstenecker Straße 2

36132 Eiterfeld

Datum: 11. Mai 2006

Maßstab 1 : 1.000