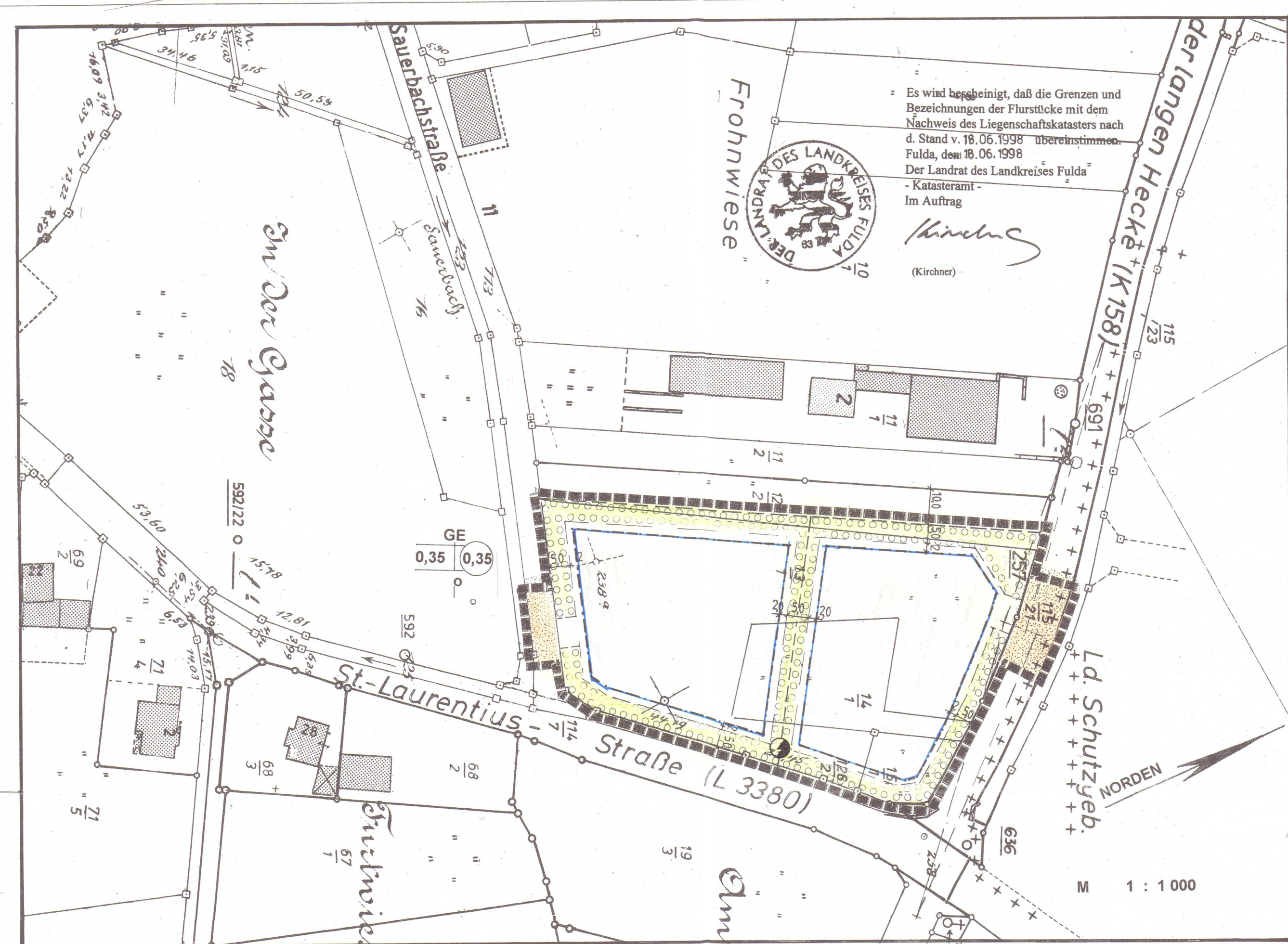




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

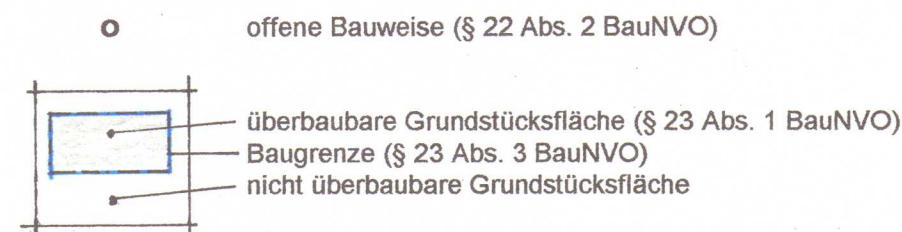
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 bzw. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1998 sowie Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 22.04.1993.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 20.12.1993
- Garagenverordnung (GaVo) in der Fassung vom 16.11.1995
- 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 hess. Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten § 8a bis § 8c BNatSchG vom 22.04.1993.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

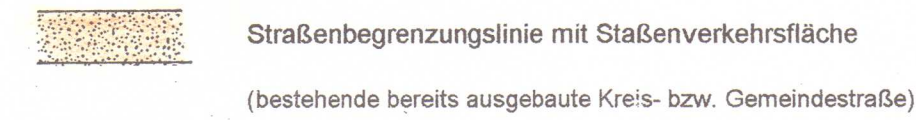
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
0,35	Grundflächenzahl GRZ	(§ 16 BauNVO)
0,35	Geschoßflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



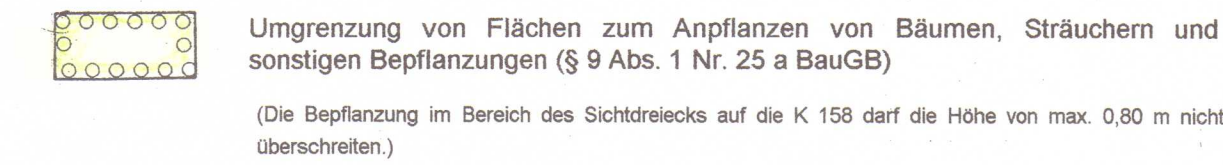
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)



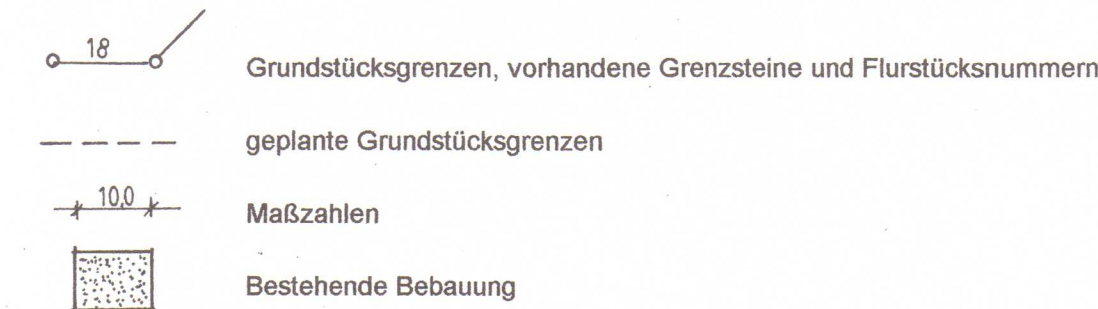
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



SONSTIGE PLANZEICHEN



SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER



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	Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ
	GE	O	0,35	0,35
	(Ausnahmsweise ist es möglich, in der nicht überbauten Flächen Sand- und Kiesboxen anzulegen.)			

1.2 Einschränkungen der Nutzung:

- 1.2.1 Grundsätzlich ist der Einzelhandel im Planungsgebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).
- 1.2.2 Aus nachbarrechtlichen Gründen ist ein Fahrbetrieb vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr nur möglich, wenn durch technische und/oder bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, daß ausschließlich im Schutze von Baulichkeiten gefahren werden kann. Der Sachverhalt ist im Bauantrag genau darzulegen.

1.3 Gebäudehöhen und Firsthöhen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt max. 7,00 m. Sie wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die Firsthöhe der Gebäude darf 11,00 m nicht überschreiten.

1.4 Immissionsschutz/ Lärmschutz

Gem. "Bericht zur Geräuschemission im Gewerbegebiet Frohnwiese" ist auf der Basis der berechneten Immissionspegel die Einhaltung des in der Umgebung tagsüber geltenden Immissionsrichtwertes von 60 db(A) durch den Betrieb beider Unternehmen zu erwarten. Überschreitungen des Immissionsrichtwertes durch einzelne Ereignisse um mehr als 30 db(A) sind nicht zu erwarten. Nachtbetrieb findet beim Zimmereibetrieb nicht statt. Für das Fuhrunternehmen gilt eine Einhaltung des Richtwertes. (vgl. Gutachten)

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

An den bestehenden Verkehrsstraßen (Landesstraße, Kreisstraße, Gemeindestraße) sind keine Veränderungen geplant.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1 Wasserversorgung, Entwässerung, Telefon und Strom

Wasserversorgung und Entwässerung werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. In den Verkehrswegen werden beim Ausbau der Trassen für die spätere Verlegung Kabel vorgesehen. Die betroffenen Versorgungsträger werden mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet.

4. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Anlage freiwachsender Hecken

An den Außengrenzen des Planungsgebietes in einer Mindestbreite von 5,00 m sowie zur inneren Durchgrünung der Betriebsgelände zwischen den beiden betr. Grundstücksflächen in einer Mindestbreite von mind. 5,00 m (für jedes Grundstück 2,50 m) ist eine freiwachsende Hecke aus Arten der hier pot. nat. Vegetation anzulegen.

Zu pflanzen sind Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14/16, 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.

Verwendet werden können folgende Arten:

Bäume: Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Buche, Winterlinde, Esche, Traubeneiche, Zitterpappel, Vogelkirsche

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Hundrose, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, gew. Schneeball, Salweide, Schlehe, Kreuzdorn, rote Heckenkirsche.

4.2 Dachbegrünung

Flachdächer aller baulichen Anlagen sind durch eine extensive Dachbegrünung zu gestalten. Entspr. konstruktive Voraussetzungen sind frühzeitig im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

4.3 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Wandfläche von mehr als 30 m² keine Fenster, Tor oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 10 m² mit mindestens einer Rank- u./o. Kletterpflanze zu bepflanzen.

4.4 Freiflächengestaltung

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die betrieblich zwingend erforderlichen befestigten Flächen als Grün- bzw. Vegetationsfläche auszubilden. Eine Gestaltung als extensiv genutzte Wiese oder Sukzessionsfläche wird empfohlen.

Ein Grünflächenanteil von 20% der gesamten Grundstücksfläche wird festgesetzt. Diese Fläche darf nicht versiegelt werden.

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)

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der gewerblich genutzten Gebäude sind in zurückhaltenden, der Landschaft angepaßten Farbönen anzulegen. Empfohlen wird eine Holzverschalung.

BÖSCHUNGEN

Die Anlage von Böschungen auf den Privatgrundstücken ist erlaubt.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Sheddächer, wobei bei reinen Satteldächern die Dachneigung mind. 10° betragen sollte. (Beachtung der max. Trauf- und Firsthöhe). Glasaubauten im Dachbereich wie z.B. Kuppeln sind möglich.

Flachdächer sind ebenfalls genehmigungsfähig, wenn sie begründ ausgebildet werden. Wohnhäuser für Betriebsangehörige dürfen eine Dachneigung bis 45° haben.

Die Dachdeckung hat in roten Farbönen zu erfolgen.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedungen sind als geschlossene Mauer unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m sind zulässig, jedoch ohne Sockel auszuführen.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf der Zisterne ist an den Entwässerungsgraben anzuschließen.

WERBUNG

Werbungsträger auf Dachflächen sind unzulässig. Werbungsträger auf Fassadenflächen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassadenflächen einnehmen (< 10 %).

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.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

Dachflächenwasser

Beim Bau von Zisternen bzw. der Nutzung des Brauchwassers ist folgendes zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes 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.

Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

Vollzugsfristen - Nachweise

Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit auszuführen und gegenüber der Gemeinde Eiterfeld nachzuweisen.

Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

F.) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

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

- siehe Planausschnitt Bebauungsplan-

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 21.11.1997 öffentlich bekanntgemacht.

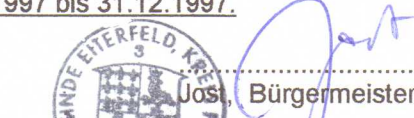
Eiterfeld, den 6. Juli 1998



2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 21.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.12.1997 bis 31.12.1997.

Eiterfeld, den 6. Juli 1998



3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 04.12.1997.

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 18.09.1997 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 08.12.1997 bis 12.01.1998 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 28.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 6. Juli 1998



5. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 17.02.1998 beschlossen worden.

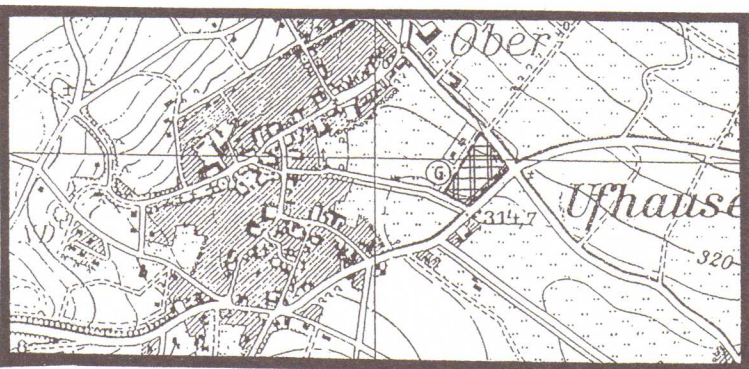
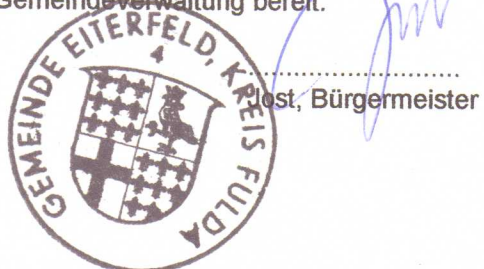
Eiterfeld, den 6. Juli 1998



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

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 23.12.1998 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereit.

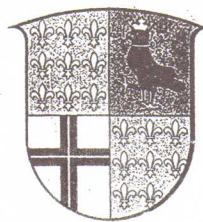
Eiterfeld, den 6. Juli 1998



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 6 Gewerbegebiet "Die Frohnwiese"

OT Ufhausen, Gem. Eiterfeld, Kreis Fulda



M = 1 : 1 000

Juni 1998