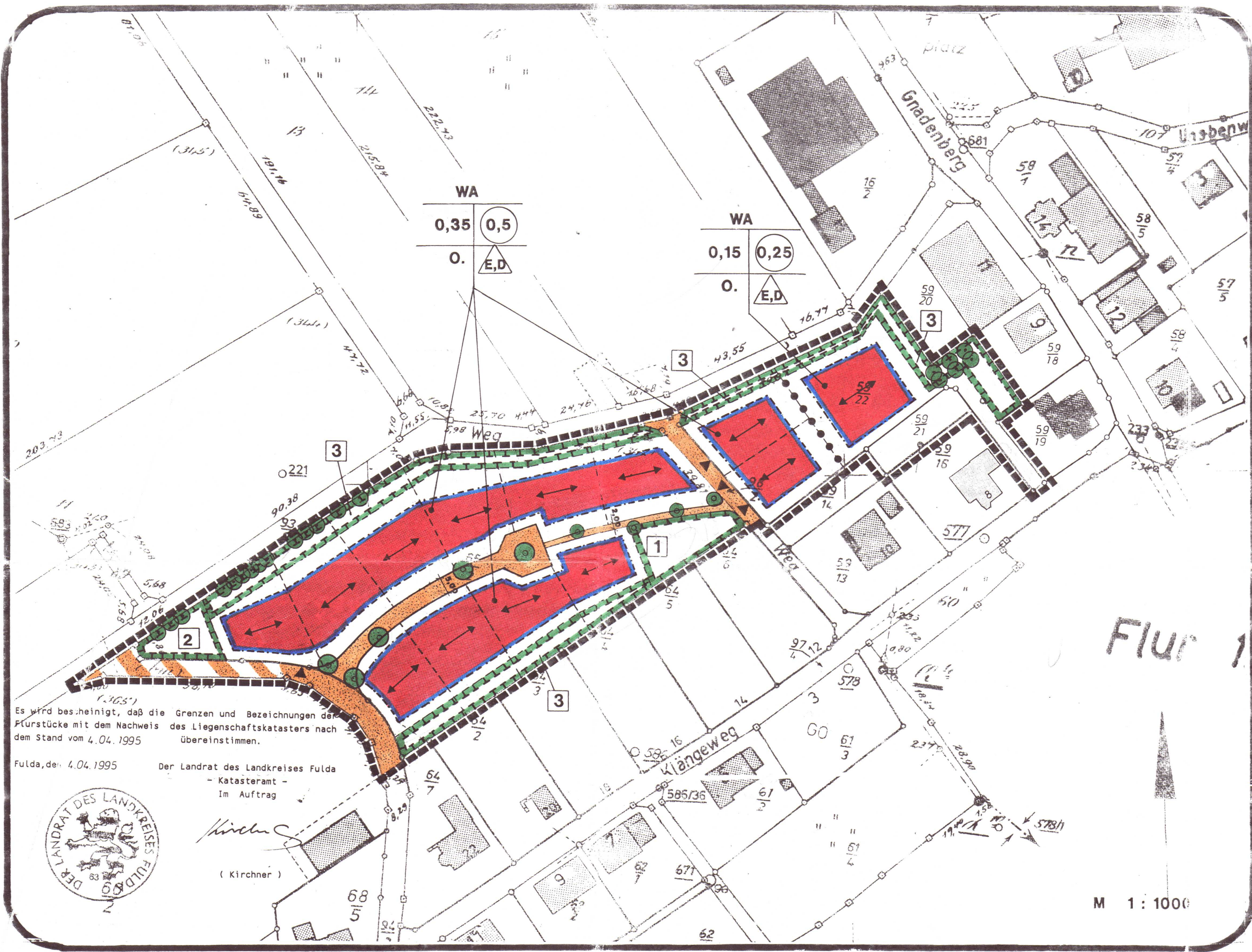




Eiterfeld - Ufhausen

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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a bis 8 c BNatSchG

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)
0,5	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E.D.	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— — — —	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
■	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
□	nicht überbaubare Grundstücksfläche
↔	Hauptfistrichtungen

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

■	Straßenverkehrsflächen
■	Landwirtschaftlicher Weg
■	Fußweg

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
●	Erhalten von Bäumen und Sträuchern
●	Anpflanzen von kleinkronigen Laubbäumen im Straßenbereich

Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
●	Grenze unterschiedlicher Masse der baulichen Nutzung

Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

16/2	Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flur-
— — — —	Flurgrenzen
— — — —	Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
1:800	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
WA	0	0,35 0,15	0,5 0,25	E.D.

Gebäudehöhen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt teilweise max. 6,50 m.

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

Dachgeschoß

Sofern ein Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Geschoß- und Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

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

Die genaue Aufteilung der Straßenverkehrsflächen sowie Aufpflasterungen markanter Straßenbereiche bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumstandorte können max. um 5 m verschoben werden, die Anzahl der Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden.

4. 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.

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

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im öffentlichen Bereich:
Anlage von ca. 750 m² extensiv zu nutzenden Wiesenfläche mit der Pflanzung von 12 standortgerechten Obsthochstämmen. Die fachgerechte Pflege und Unterhaltung der Obstgehölze wird sichergestellt.
- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen:
Anlage einer ca. 180 m² großen extensiv zu nutzenden Wiesenfläche mit der Pflanzung von 3 standortgerechten Obsthochstämmen. Die fachgerechte Pflege und Unterhaltung der Obstgehölze wird sichergestellt.
- Anlage einer freiwachsenden Hecke in einer Breite von 7 m, 5 m bzw. 4 m im Anschluß an die privaten Grundstücksflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches, wobei die bestehenden Obstbäume am Rand des landwirtschaftlichen Weges bzw. auf dem nordöstlichen Grundstück erhalten bleiben. Im Südosten, anschließend an den Geltungsbereich ist es möglich, eine freiwachsende Hecke oder Obsthochstämme anzupflanzen. Die Pflege der Hecke bzw. der Obsthochstämme wird durch die Eigentümer der anschließenden Grundstücke sichergestellt.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume im Straßenraum

Zur inneren Durchgrünung des Planungsgebietes sind innerhalb des öffentlichen Straßenraumes standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme mind. 3xv., m. B., Stammumfang mind. 16-18 cm betragen sollte. Zu pflanzen sind z.B. folgende Arten:

Crataegus Carierei	(Apfel-Dorn)
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.

Private Grundstücksfreiflächen

- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Obstbaum (Stammumfang mind. 10-12 cm) oder ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.
- Empfohlene Arten: Vor allem Obstbäume unterschiedlicher Arten und Sorten nach Geschmack des Eigentümers bzw. Nutzern sowie kleinkronige standortgerechte Laubbäume.
- Standortgerechte Nadelgehölze sind nur als Solitär zu verwenden.
- Einzelne Grundstücke sind entsprechend der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu mind. einem Nachbarn hin einzufrieden durch:

die Anlage freiwachsender Pflanzrigel vom 2-3 m Breite (je Grundstück 1 - 1,50 m) - siehe Pflanzliste 1 oder

die Anlage einer regelmäßigen Schnitt-Hecke - siehe Pflanzliste 2 -

Pflanzliste 1

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsbirne)
Cornus alba	(Weißer Hartriege)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Deutzia gracilis	(Deutzie)
Forsythia spec.	(Forsythie)
Kerria japonica	(Ranunkelstrauch)
Kolkwitzia amabilis	(Kolkwitzie)

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.

7. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalten der bestehenden Obstbäume am landwirtschaftlichen Weg bzw. auf dem nordöstlichen Grundstück.

8. 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.

9. 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 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FESTSETZUNGEN UND

(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 Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer. Für Satteldächer und Krüppelwalmdächer beträgt die zulässige Dachneigung 36° - 45°. Flachdächer sind nur dann zulässig, wenn sie max. 1- geschossig und gleichzeitig als Balkon oder Terrasse genutzt werden. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in rotem Material zu erfolgen.

Gauben

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Waln- 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 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 höchst max. 2,20 m betragen.

Drempel (Kniestock)

Die Drempelhöhe (Kniestockhöhe) darf 0,75 m nicht überschreiten, 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.

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 wasserdurchlässigen Materialien und/oder Bauweisen, z.B. in wassergebundener Decke oder breitflächig verlegtem Pflaster auszuführen.

Fassadenbegrünung

Zur Gestaltung ungelgliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen: Fassadenflächen, die auf eine Länge von 3 m keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 3 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 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.

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 die 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 ltr/min bei einem Mindestfließdruck 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 Hinweischildern 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 der 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 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 Hinweischild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der gemeindlichen 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:

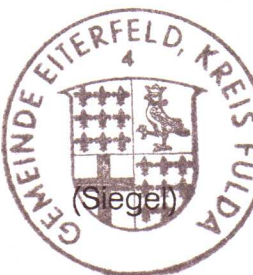
- siehe Bebauungsplan -



2. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 7.12.1993 beschlossen. Der Beschluß wurde am 08.04.1994 öffentlich bekanntgemacht.

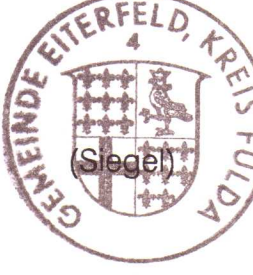
Eiterfeld, den 8. Juni 1995



3. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 08.04.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.04.1994 bis 12.05.1994.

Eiterfeld, den 8. Juni 1995



4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 31.03.1994.

5. Auslegungsbeschuß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eiterfeld am 24.11.1994 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 30.04.95 bis 03.03.95 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus- gelagen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 20.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 8. Juni 1995



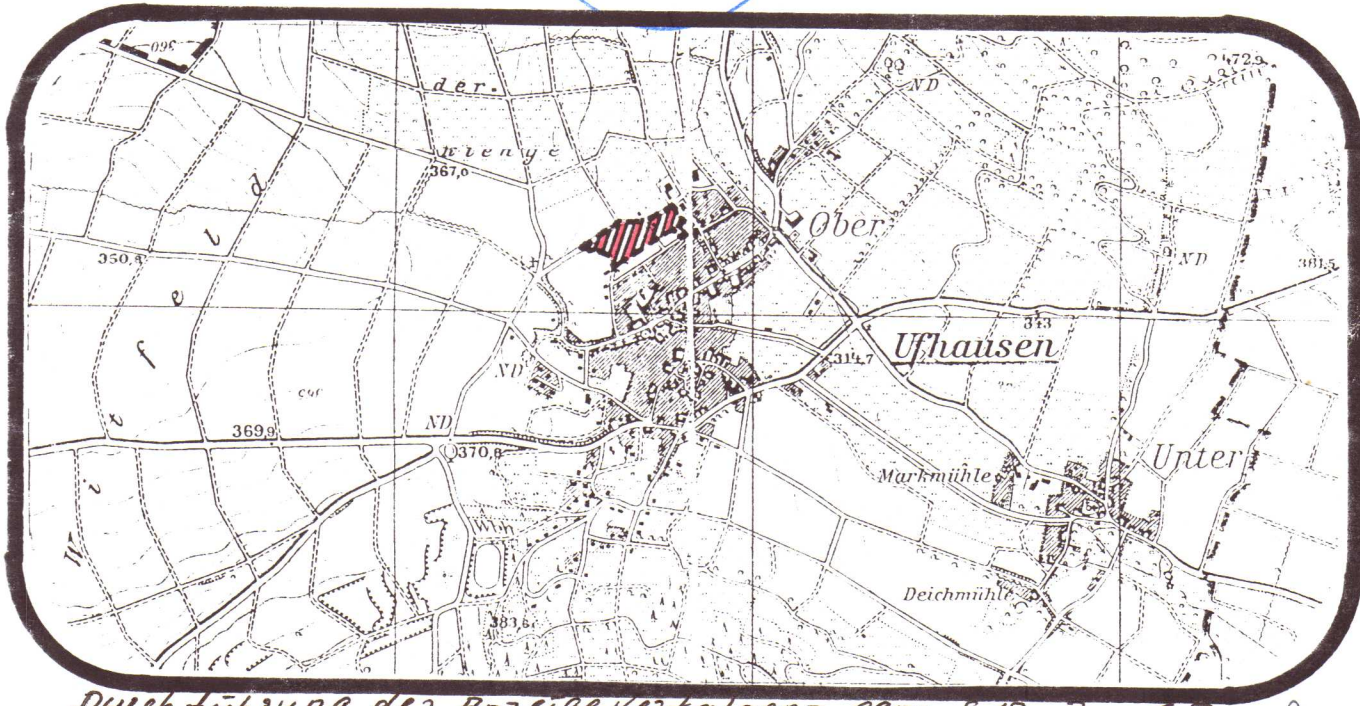
6. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 22.03.1995 beschlossen worden.

Eiterfeld, den 8. Juni 1995



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 01. Nov. 1995. Az.: 34-EITERFELD-11. Regierungspräsidium Kassel. Im Auftrage:



Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 17.11.95 bekanntgemacht

20.11.95

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
' ÜBER DER KIRCHE '
IM OT UFAUSEN
DER GEMEINDE EITERFELD

BEARB.: B. KETTER-EICHERT
DATUM: MÄRZ 1994

PLANUNGSBÜRO
HORST HENNING

GEZ.: C. JATZEK
M 1:1000

KÖNZELER STR. 11
36043 FULDA
TEL.: (0661) 928140
FAX: (0661) 9281450