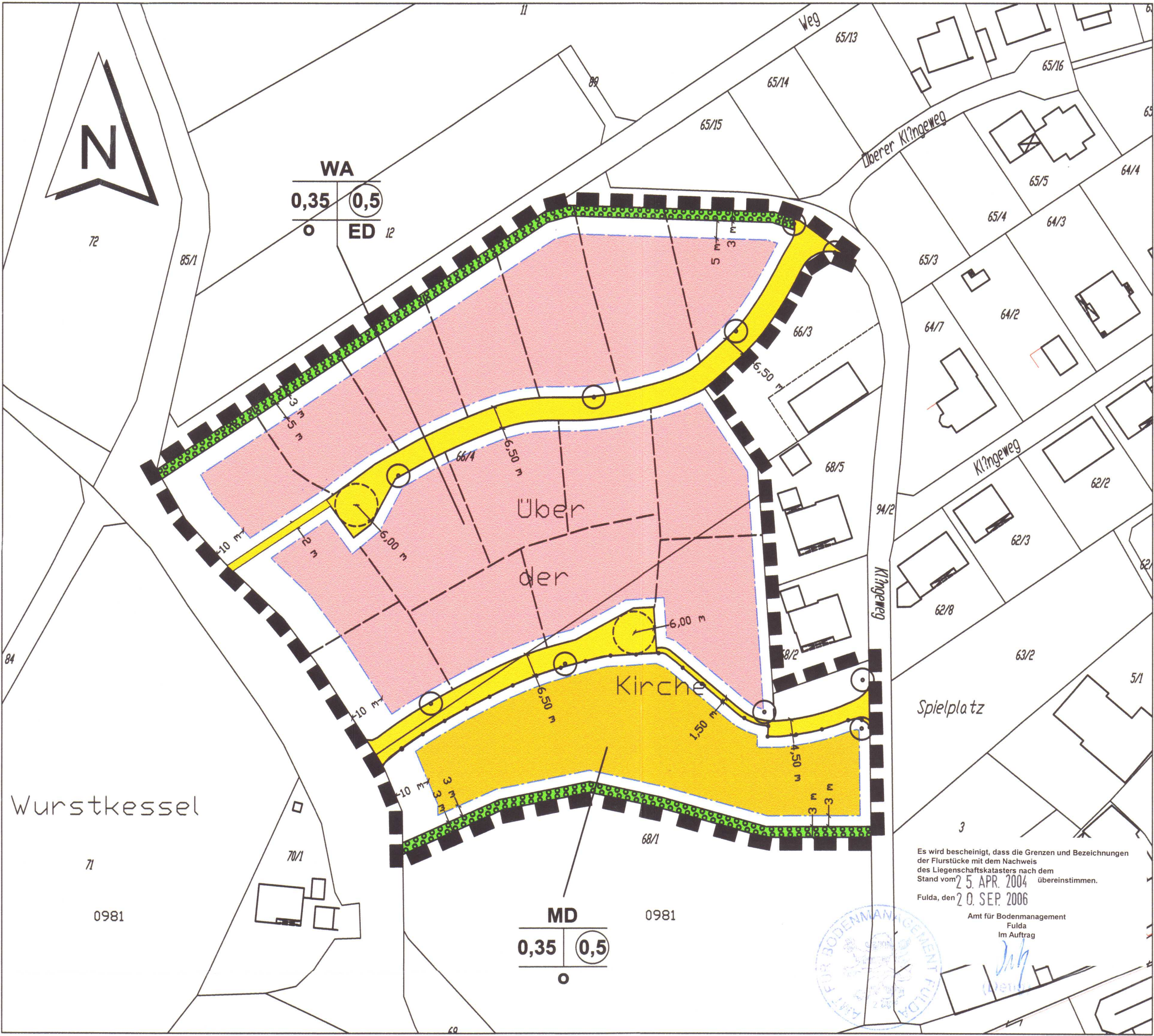




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993.
- 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 01.10.2002.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.1999.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) vom 16.04.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
	Zulässig sind: - sonstige Wohngebäude - Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
0,35	Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
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, D	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche (im 10-Meter-Pufferstreifen an der Westgrenze des Baugebietes ist die Errichtung von Nebenanlagen und sonstigen Anlagen nicht zulässig.)

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

	Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Fußwegverbindung

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) mindestens zweireilige Hecke
	Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) hochstämmige Laubbäume ohne Standortbindung im öffentl. Straßenraum

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
	Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
	Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
	Grenze unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
	Maßzahlen
	Nutzungsschablone

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	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe
WA	O	0,35	0,5	E D	6,50 m
MD	O	0,35	0,5		6,50 m

1.2 Traufhöhen und Firsthöhen

Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Dachsparrens.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sollten jedoch nur 1-geschossig ausgeführt werden. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. (vgl. Dachform)

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

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m² für Doppelhäuser 300 m²

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

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 6,50 m, davon entfallen 5,00 m auf das Asphaltband und 1,50 m auf den einseitig gepflasterten Gehweg. Der Wendehammer ist so konzipiert, dass er sowohl von Personenkraftwagen als auch von Lastkraftwagen bis 10 m Länge befahren werden kann. Der kurze Erschließungsweg im Südosten hat einen Querschnitt von 4,50 m.

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. Bei der Festlegung der genauen Standorte für die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumaßnahmen sind diese Trassen zu berücksichtigen. Die zuständigen Versorgungsträger werden von den Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 3 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet.

Die Erschließungsmaßnahme wird in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Dies kann durch die Zurverfügungstellung eines Leerrohres von neu zu errichtenden Gebäuden bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg erfolgen.

4.2 Wasserversorgung und Entwässerung

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

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Grundstückseinfriedungen

Alle Grundstücksflächen sind an mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge mit einer mindestens zweireihigen, freiwachsenden Hecke einzufrieden. Die Einfriedung an den nördlichen und südlichen Außengrenzen des Geltungsbereiches des B-Plans wird festgesetzt.

Die anzupflanzenden Sträucher sollten landschaftstypisch und standortgerecht sein. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der privaten Gartengestaltung Rechnung zu tragen, bleibt die Auswahl der zu verwendenden Arten im einzelnen dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen, wobei mit einem Pflanzabstand von 1,50 in der Reihe pro 1,5 qm Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x verpflanzt, 60 / 100 zu pflanzen ist.

Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen (Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 125 - 150) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich. Eine Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

5.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

In den neu anzulegenden Erschließungsstraßen sind Laubbäume als Hochstämmen in der Mindestqualität 3 x v., m. B., STU 16-18 cm zu pflanzen. Als zu pflanzende Arten werden z.B. Tilia cordata 'Greenspire', Acer platanoides 'Emerald Queen', Acer campestre 'Eisrig', Sorbus aria und Crataegus laevalei 'Carrierei' empfohlen.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m) bzw. Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzusäen.

5.3 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

Darüber hinaus ist pro angefangene 100 qm überbauter und / oder versiegelter Grundstücksfläche jeweils 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm nach DIN 18916 entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm oder sonstiger, ggfs. auch kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebietes zu vermeidenden, zu minimierenden und / oder auszugleichenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist außerhalb des Planungsgebietes folgende Kompensationsmaßnahme durchzuführen:

Das Flurstück 30, Flur 16, Gemarkung Ufhausen (Flächenanteil 11.271 qm), das zur Zeit als Acker intensiv genutzt wird, ist als Feldgehölz zu gestalten und mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Einzelhalten der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind zwischen der Marktgemeinde Eiterfeld und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abzustimmen und in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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 § 81 der HBO 2002)

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Zulässig sind für Wohnhäuser Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 ° - 45 °. Für versetzte Pultdächer und Pultdächer sind Dachneigungen ab 20 ° möglich.

Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen und Garagen. Flachdächer für Nebenanlagen und Garagen sind nur dann möglich, wenn sie begründ oder wenn sie als Terrassen bzw. Balkone genutzt werden.

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend mit roten, rotbraunen oder schwarzen Ziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

GAUBEN

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Trapez-, Walm- und reine Dreiecksgauben. Die maximale Größe der Gauben darf max. 2/3 der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortsgang mind. 1,50 m betragen muß. Einzelgauben dürfen die Länge von 4,50 m nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung der Gaube ist der Farbe und der Dacheindeckung der Dachhaut anzupassen. Blecheindeckungen für Dachgauben sind möglich.

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.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für die Anzahl der Stellplätze gilt die Stellplatzsetzung der Marktgemeinde 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.

SOLARANLAGEN

Auf den Erlaß d. Hess. 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 werden örtliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden. Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden.

EMPFEHLUNGEN ZUR BAUTECHNIK AUS GEOLOGISCHEN GRÜNDEN

Auf Anregung des Hessischen Landesamtes für Geologie wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Auf Grundlage des Untersuchungsergebnisses werden mit Blick auf die geplante Erschließung sowie spätere Bebauung des Gebietes folgende Empfehlungen gegeben.

1. Aufgrund des Wechsels fester bis sehr harter Kalksteinbänke mit mürben, z.T. zu gemischtkörnigen Lockergestein entfestigten Mergelsteinen ist bei allen Baumaßnahmen, also auch schon bei der Erschließung, speziell bei der Verlegung der Entwässerungsleitungen, mit stark wechselnden Verhältnissen hinsichtlich der Lösbarkeit der beim Anlegen der Kanalgräben anfallenden Böden und Gesteine zu rechnen. Das lokale Vorhandensein von schwer lösbarem Feis der Gewinnungsklasse 7 (harte Kalksteinbänke in wechselnder Stärke) sollte einkalkuliert werden.

2. Die Durchführung einer bautechnischen Baugrunderkundung für die kanal- und straßenbauliche Erschließung mit verdichtetem Erkundungsraster und unter Einsatz kleinkalibriger Erkundungstechnik ist aufgrund der offenkundig stark wechselnden Festigkeitsverhältnisse dringend anzuraten.

3. Mit Blick auf die Gründung von Wohnhäusern innerhalb des geplanten Baugebietes ist im Einzelfall nicht auszuschließen, dass Teile der Grundfläche einzelner Gebäude auf hartem, kompaktem Kalksteineis und andere Teile auf stark entfestigten bzw. zu einem bindigen Boden zersetzten Mergelsteinen lediglich steifer Konsistenz angeordnet werden. In diesem Fall ist flächigen Bauwerksgründungen (Plattengründungen) der Vorzug zu geben gegenüber aufgelösten konventionellen Flachgründungen mittels Streifenfundamenten.

Obwohl mit derart stark wechselnden Verhältnissen nicht zwangsläufig für jede der späteren Einzel-Bauflächen gerechnet werden muss, ist gleichwohl zu erwägen, seitens der Gemeinde beim Verkauf der Flächen auf evtl. auftretende Probleme in dieser Richtung hinzuweisen und grundsätzlich den späteren Bauherren Plattengründungen nahe zu legen.

4. Es erscheint notwendig, die hangseitigen Baugrubenböschungen hinsichtlich ihrer zulässigen Neigung und Rutschungsgefahr, möglichst bereits beim Auffahren der Böschungen zu beurteilen.

F. BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

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

- siehe Planschnitt des Bebauungsplanes-

G. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 24.06.04 beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.10.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiterfeld, den 26. Sep. 2006

24.
Scheich, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 29.10.04 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 08.11.04 bis 09.12.04.

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 08.11.04.

4. Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 03.06.05 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 24.10.05 bis 24.11.05 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 14.10.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Eiterfeld, den 26. Sep. 2006

03.
Scheich, Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die bauordnerischen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung von der Gemeindevertretung am 16.12.05 beschlossen worden.

Eiterfeld, den 26. Sep. 2006

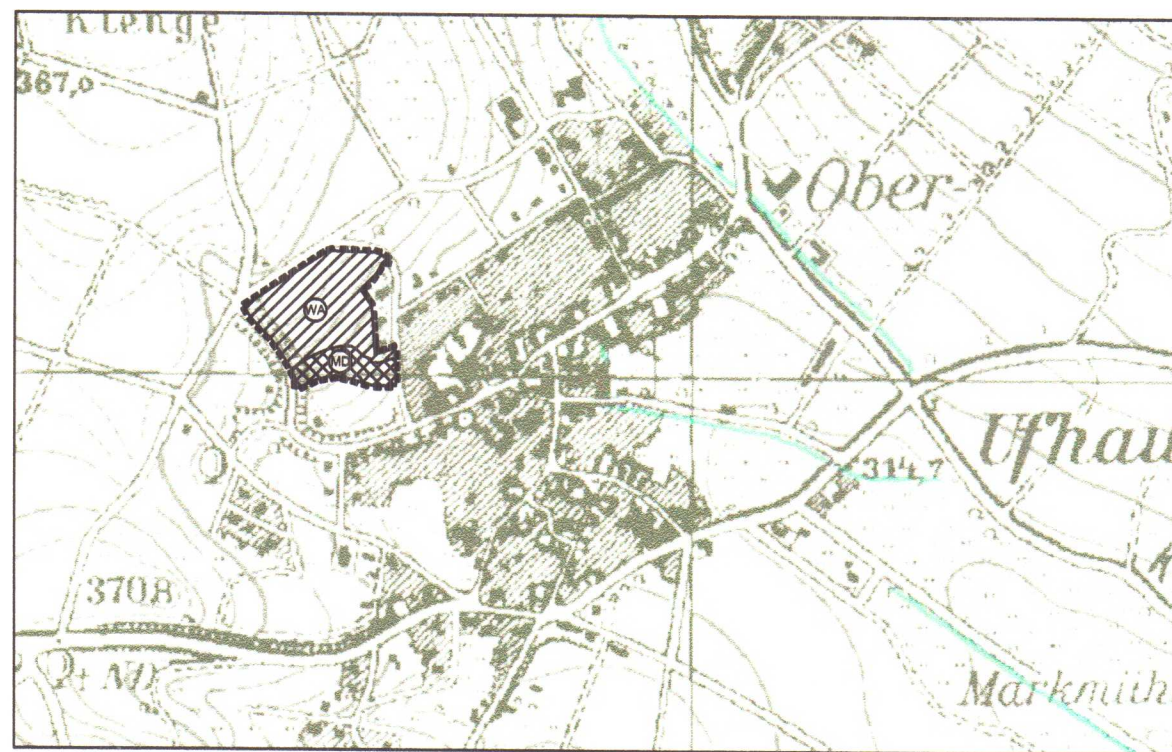
Scheich, Bürgermeister

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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 04.06.06 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 04.06.06 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Eiterfeld, den 26. Sep. 2006

Scheich, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes i.M. 1:10.000

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 8 "Über der Kirche" II,

OT Ufhausen, Marktgemeinde Eiterfeld, Kreis Fulda

M = 1 : 1.000

(August 2006)