

Marktgemeinde Eiterfeld

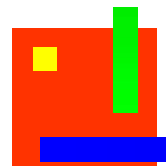
Ortsteil Ufhausen

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Steiger“ - 2. Änderung -

Begründung

Verfahrensstand:	Vorentwurf	Öffentl. Auslegung / förm. Beteiligung TÖB	Satzungsbeschluss
Datum:	09.05.2017	09.05.2017	

GEOS Orts- und Stadtplanung
Erdmannroder Str. 19 • 36277 Schenklengsfeld
Tel.: 06629 915455 • Fax.: 06629 915725
Mobil.: 0162-6758871
E-Mail: geos-stadtplanung@t-online.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass / Planungsziele	2
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
3. Städtebauliche Planung	5
3.1 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steiger“ von 1969 im Geltungsbereich der 2. Änderung	6
3.2 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steiger“	8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.3 Städtebauliche Gestaltung	11
3.2.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	12

1. Planungsanlass / Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Am Steiger“ in Ufhausen mit einer Gesamtfläche von ca. 9 ha stammt aus dem Jahre 1969. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 1996 für die Errichtung eines Wohnhauses „Am Hohlenborn“; diese 1. Änderung und die nunmehr geplante 2. Änderung stehen in keinem städtebaulichen Zusammenhang.

In dem nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes an der Straße „Zum Steiger“ ist aktuell die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage durch die Eigentümerin aus Ufhausen geplant, dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1969 teilweise entgegenstehen; insbesondere werden durch das geplante Bauvorhaben die überbaubaren Grundstücksflächen überschritten. Daneben hat sich die inzwischen realisierte Bebauung und Grundstückseinteilung in diesem Bereich von dem Bebauungsplan abweichend entwickelt mit der Folge, dass das jetzt geplante Baugrundstück ein Hinterliegergrundstück ohne Anbindung an das gemeindliche öffentliche Straßennetz bildet und damit die für eine Bebauung erforderliche Erschließung nicht gesichert ist. Eine direkt Zufahrt über die Landesstraße 3380 („St- Laurentius-Straße“) ist aus straßenrechtlichen Gründen nicht möglich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit zu schaffen, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der aktuellen Grundstücksverhältnisse erforderlich. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise werden aus dem bestehenden Bebauungsplan für den Änderungsbereich übernommen. Bezüglich der Art der zulässigen Nutzung ergeben sich durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) lediglich marginale Änderungen gegenüber der Nachbarbebauung, für die weiterhin die BauNVO von 1968 maßgebend ist (siehe hierzu Seite 7).

Nach der Änderung des Bebauungsplanes kann das Baugrundstück einer baulichen Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zugeführt werden und die gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen können effektiver genutzt werden.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Ufhausen an der L 3380 „St. Laurentius-Straße“.

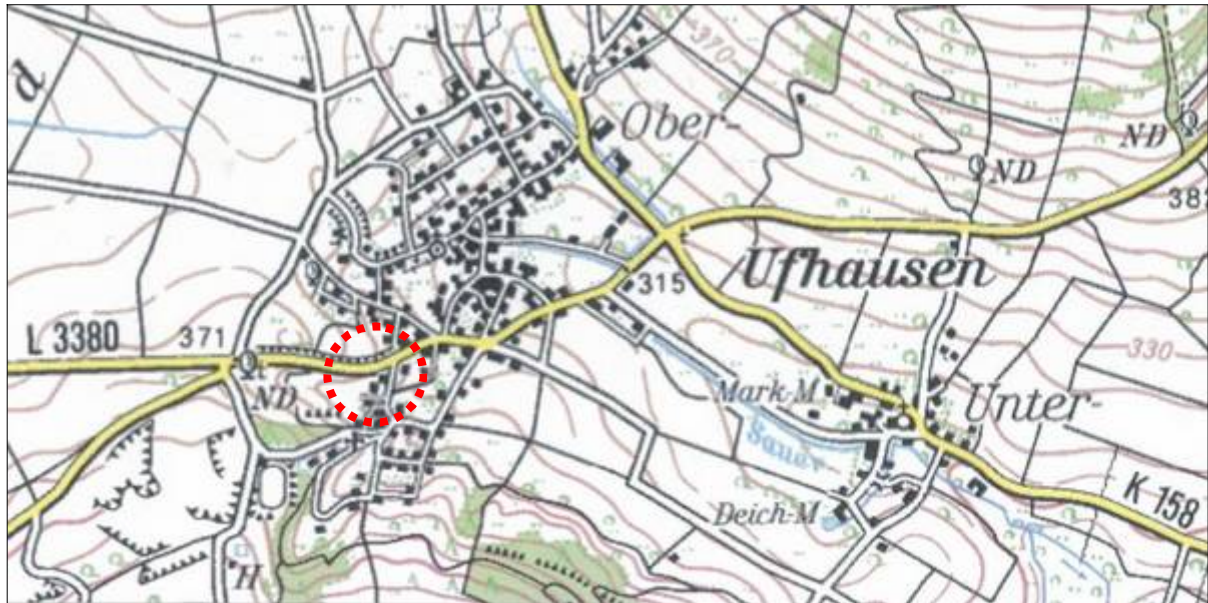


Abbildung 1

..... Lage des Änderungsbereiches in der Ortslage von Ufhausen

Topographische Karte – M 1: 20.000

Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist die vorhandene Einfriedung des geplanten Baugrundstückes entsprechend den Regelungen des hessischen Nachbarrechtsgesetzes um 0,5 m zurückgesetzt (§ 16, sog. früheres „Schwengelrecht“). Dieses Recht ist nicht Gegenstand der Bebauungsplan-Änderung; maßgebend für alle Festsetzungen wie Baugebietsfläche, Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) oder überbaubare Grundstücksflächen sind die amtlichen Grenzen der Liegenschaftskarte.

Im Süden und Osten schließen sich Wohnbaugrundstücke an.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die aktuellen Flurstücke 130/18, 130/19 und 130/25 der Flur 20 mit einer Gesamtfläche von 1.550 m². Die Fläche des geplanten Baugebietes selbst wird derzeit als Grünland intensiv genutzt. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Änderungsbereiches befinden sich jeweils drei Obstbäume.



Abbildung 2 – Foto des Baugrundstückes von Westen

Kartengrundlage der Bebauungsplan-Änderung ist die amtliche Liegenschaftskarte (ALKIS) des Amtes für Bodenmanagement Fulda vom April 2017. (Die vorhandene Bebauung östlich und südlich der Straße „Zum Steiger“ ist aus dateitechnischen Gründen in dem vorliegenden Auszug aus der ALKIS nicht enthalten.)



Das von der Marktgemeinde Eiterfeld 2014 beschlossene Interkommunale Entwicklungskonzept (IKEK) einschließlich des städtebaulichen Fachbeitrages steht der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des IKEK-Fördergebietes für Ufhausen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich und seiner Nachbarbebauung eine Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entsprechen diesen Darstellungen; eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich (siehe Abbildung 4).

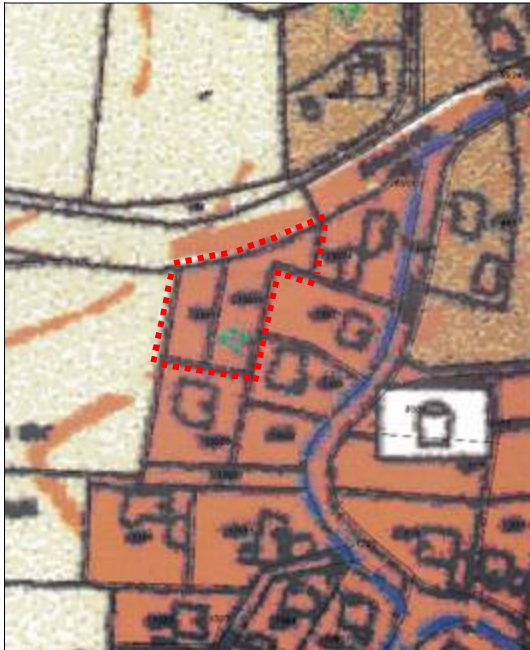


Abbildung 4

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan

.....
Abgrenzung des Baugebietes
M 1 : 2.000

Wie aus der Abbildung 5 hervorgeht, deckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1969 aufgrund der aktuellen Grundstücksgrenzen nicht mit dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung. Dadurch entsteht im ursprünglichen Bebauungsplan eine Restfläche, die nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr selbständig durch Bauvorhaben genutzt werden kann; die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes werden im Bereich dieser Restfläche insoweit funktionslos.

3. Städtebauliche Planung

Vorbemerkungen:

Aufgrund seiner Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen (privaten) Verkehrsflächen ist der Bebauungsplan ein „qualifizierter Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 (1) BauGB. Danach richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben unter der Voraussetzung der gesicherten Erschließung allein nach dessen Festsetzungen; weitere Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) sind nicht anzuwenden. Zahlreiche Bauvorhaben sind von einer Baugenehmigung freigestellt, wenn sie im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen, keiner Ausnahmen oder Befreiungen von dessen Festsetzungen bedürfen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmt (vgl. § 56 HBO).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. V. m. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

3.1 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steiger“ von 1969 im Geltungsbereich der 2. Änderung

- Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) ohne weitere Modifizierungen fest.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ = 0,3), die Geschossflächenzahl (GFZ = 0,6) und die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z = II) festgesetzt.
- Als Regelungen zur städtebaulichen Gestaltung sind im Bebauungsplan die offene Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachform (Satteldach) enthalten. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch textliche Festsetzungen zu Einfriedungen, Sockel- und Drenpelhöhen, Dachgauben und Dacheindeckung ergänzt.
- Der Bebauungsplan setzt die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 600 m² und zusätzlich eine Mindesttiefe und -Breite fest.

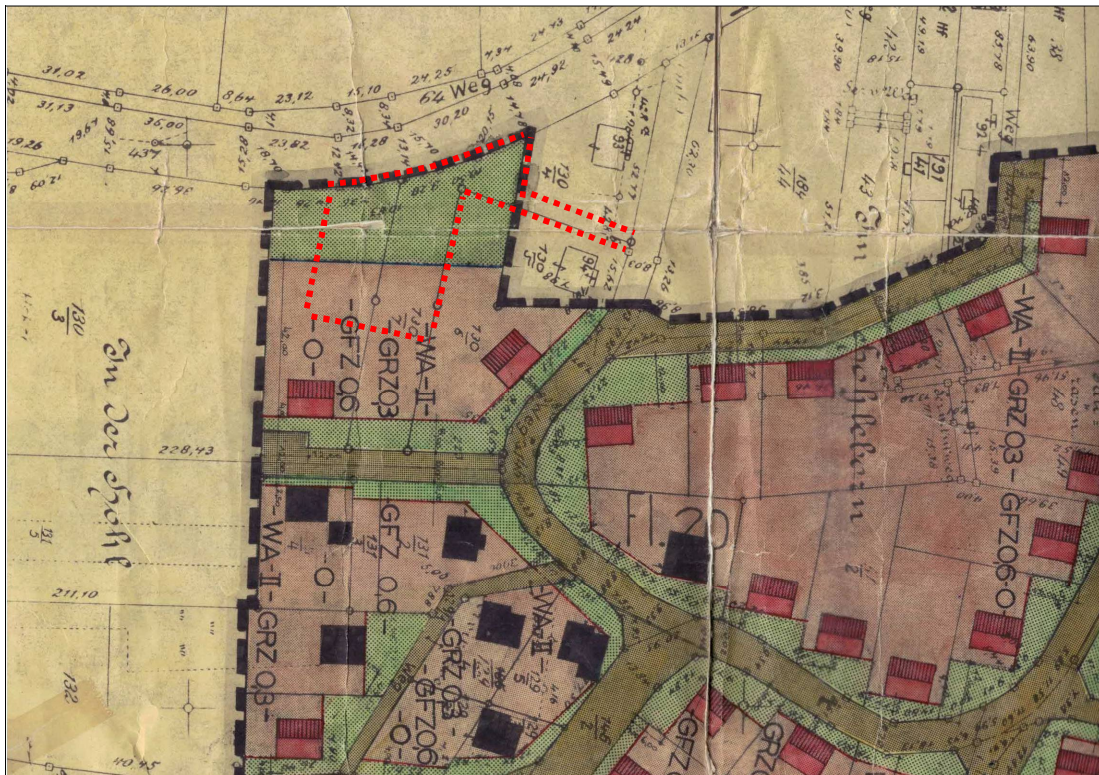


Abbildung 5

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 „Am Steiger“ von 1969



Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

M ~ 1 : 2.000 (genordet)

Exkurs - Änderungen der Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gilt für den Geltungsbereich der 2. Änderung automatisch die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 (zuletzt geändert 2013). Städtebaulich relevante Änderungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sind damit gegenüber der bisher noch geltenden Fassung von 1968 trotz seither verschiedener Änderungen im Laufe der Rechtsentwicklung nicht verbunden.

- Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes und die allgemein zulässigen Nutzungen sind praktisch identisch; lediglich die Anlagen für „sportliche Zwecke“ waren nach früherem Recht *ausnahmsweise* zulässig und sind nunmehr in den Katalog der *allgemein* zulässigen Nutzungen aufgenommen worden.

Hinsichtlich der Nutzung von Wohngebäuden gehören nach der aktuellen Fassung ausdrücklich auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 (4) BauNVO).

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit der „Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ ist in der aktuellen BauNVO entfallen; Ställe für die Kleintierhaltung sind jetzt in § 14 BauNVO aufgenommen und danach als untergeordnete Nebenanlagen in den Baugebieten zulässig.

- § 4 der BauNVO i. d. F. von 1968 enthielt eine Regelung, dass Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen; diese Regelung ist nunmehr aus der BauNVO herausgenommen und in § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) übernommen. Der Bebauungsplan machte hiervon keinen Gebrauch.

- Gegenüber der BauNVO 1968 wurden in der BauNVO 1990 die Regelungen zur Grundflächenzahl bzw. zulässigen Grundfläche auf den Baugrundstücken differenzierter ausgestaltet (§ 19 BauNVO). Danach sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nunmehr insbesondere die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen mitzurechnen. Dafür kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, ohne dass es hierzu einer ausdrücklichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

- In der BauNVO 1968 wurden die Höchstmaße für die Geschossflächenzahl in Abhängigkeit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gestaffelt; diese Abhängigkeit ist in der BauNVO 1990 entfallen.

- Hinsichtlich der Zulässigkeit für *Stellplätze und Garagen* (§ 12 BauNVO) sowie *Räume für freie Berufe* (§ 13 BauNVO) in Allgemeinen Wohngebieten haben sich ebenfalls keine relevanten Änderungen ergeben.

3.2 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steiger“

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hauptnutzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird für alle Bauflächen des Änderungsbereiches weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013) festgesetzt. Danach dienen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen und anderen Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen. *Allgemein zulässig* sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Bei diesen Nutzungen sind vielfältige Betriebs- und Erscheinungsformen denkbar. Die Zulässigkeit im Wohn-Baugebiet wird sich dabei hinsichtlich deren konkreter Art und Größe und den damit im Einzelfall verbundenen möglichen nachbarschaftlichen Auswirkungen an der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur und der Zweckbestimmung des Baugebietes zu orientieren haben.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ohne Nutzungseinschränkungen soll ein Mindestmaß an weiteren, mit der Wohnnutzung verträglichen Einrichtungen und Anlagen und damit ein Mindestmaß an Nutzungsmischung grundsätzlich möglich sein. Eine Modifizierung der in dem Allgemeinen Wohngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO ist bisher nicht erfolgt und wird auch weiterhin für entbehrlich gehalten. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auch die nach § 4 (3) BauNVO *ausnahmsweise* zulässigen Nutzungen (beispielsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes werden und insoweit ausdrücklich als Ausnahmen im Sinne des § 31 (1) BauGB vorgesehen sind. Gleichwohl kann von einer Modifizierung des Baugebietes etwa in der Weise, dass die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gänzlich ausgeschlossen werden, abgesehen werden, weil zum einen die Errichtung dieser konfliktträchtigen Nutzungen eher unrealistisch erscheint, zum anderen, weil die Gemeinde diese Nutzungen durch das Verweigern des notwendigen Einvernehmens zu Ausnahmen wirkungsvoll verhindern kann. Darüber hinaus kann die Bauaufsichtsbehörde die das Wohnen störenden Nutzungen im Einzelfall verhindern, wenn diese nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Wohngebietes widersprechen (vgl. § 15 BauNVO).

Nebennutzungen (Nebenanlagen)

Über die genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinaus werden die Vorschriften über die Zulässigkeit von

- Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO),
- freien Berufen (§ 13 BauNVO) und
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes, ohne dass es hierzu besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig, unabhängig davon, ob in dem Bebauungsplan bestimmte Flächen hierfür festgesetzt sind. Der Bebauungsplan regelt durch Festsetzung eines Baugebietes lediglich die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen, während die bauordnungsrechtlichen Fragen durch die Hessische Bauordnung / Garagenverordnung und die Stellplatzpflicht durch eine gemeindliche Stellplatzsatzung bestimmt wird. Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Marktgemeinde Eiterfeld vom 30.05.1995 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO) mitzurechnen.

- Freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Baugebiet *Räume* innerhalb der im Übrigen zulässigen Gebäude zulässig. *Gebäude*, die ganz oder überwiegend in diesem Sinne genutzt werden, sind dagegen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Baugrundstücken dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Plangebiet zulässig; dazu gehören auch Ställe und Einrichtungen für die Kleintierhaltung wie beispielsweise Hundezwinger, Bienenstöcke, Taubenställe, Volieren etc. Sie können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Hobby-Tierhaltung gehört in allgemeinen Wohngebieten seit jeher zum Nutzungszweck des Wohnens in seiner umfassenden Bedeutung, auch wenn die Kleintierhaltung immer wieder zu nachbarschaftlichen Konflikten führen kann. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ist im geltenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt worden und wird auch im Änderungsplan nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit Nebenanlagen ist ebenfalls auf die Regelung des § 15 (1) BauNVO hinzuweisen, wonach an sich zulässige Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Wohngebietes widersprechen oder von ihnen unzumutbare Belästigungen für das Baugebiet ausgehen können.

Die Flächen von Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die

- Grundflächenzahl (GRZ - §§ 16, 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl (GFZ - §§ 16, 20 BauNVO)
- die Zahl der Vollgeschosse (Z - § 16 BauNVO) und die
- Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 20 BauNVO)

bestimmt.

Alle festgesetzten Parameter sind als Höchstgrenze definiert. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl liegen unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich - wie bisher - mit 0,3 festgesetzt und liegt damit deutlich unter dem zulässigen Höchstmaß von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet. Die Grundflächenzahl ist ein relatives Maß für die Bebaubarkeit der Grundstücke und gibt an, wie viel Quadratmeter in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bebaut bzw. überdeckt werden dürfen. Zu den baulichen Anlagen zählen nicht nur die eigentlichen (Wohn-) Gebäude, sondern z. B. auch Garagen, die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen, Gehwege etc.

Nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- unterirdische bauliche Anlagen

die festgesetzte GRZ von 0,3 um bis zu 50 % überschreiten. Eine darüber hinaus gehende Versiegelung bzw. Freiflächenbefestigung der Baugrundstücke ist nicht zulässig. Zur Begrenzung der Versiegelung der Baugrundstücke ist die Befestigung der Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc. in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen; dies gilt auch für die private Verkehrsfläche. Die übrigen Freiflächen der Baugrundstücke müssen völlig unversiegelt bleiben.

Die Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind; sie wird - wie bisher - auf 0,6 festgesetzt. Zusätzlich wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in „Nicht-Vollgeschossen“ (Keller- und Dachgeschossen) bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind. Dies entspricht der bisherigen Rechtslage nach der BauNVO 1962; nach der aktuellen BauNVO erfolgt die Anrechnung nicht mehr „automatisch“, sondern ist durch textliche Festsetzung explizit zu regeln. Hierdurch soll vor allem eine unterschiedliche Rechtsanwendung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 vermieden und der Gemeinde die weitgehende Kontrolle über die

tatsächlich realisierten Wohnflächen im Hinblick auf gemeindliche Ver- und Entsorgungsanlagen und Infrastrukturfolgeeinrichtungen belassen werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (vgl. § 20 (4) BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Die bisher maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten ($Z = II$). Zusätzlich wird jedoch die Höhe der baulichen Anlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen über dem mittleren natürlichen Geländeniveau bestimmt. Durch die alleinige Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die tatsächlich mögliche Höhe der Gebäude nur mittelbar bestimmt und kann – je nach architektonischem Entwurf – stark variieren, da sich die Anrechnung oder auch Nichtanrechnung eines Geschosses als Vollgeschoss nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Hessische Bauordnung) richtet. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen werden daher eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,0 m über der mittleren natürlichen (vorhandenen) Geländehöhe festgesetzt.

Im Gegenzug wird auf die bisherigen Regelungen zu Sockel- und Kniestockhöhen und zu den Dachneigungen zugunsten eines möglichst freien architektonischen Entwurfs verzichtet.

3.2.3 Städtebauliche Gestaltung

Bauweise / Firstrichtung

Die bisherige Festsetzung der offenen Bauweise wird ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen, um die bereits vorhandene lockere Baustruktur vorwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Nachbarschaft fortzuführen.

Die Festsetzung der Stellung der Gebäude durch Festlegung der Hauptfirstrichtung wird nicht mehr für erforderlich gehalten und zugunsten einer größeren Flexibilität der Baukörperplatzierung und der Möglichkeit Solarenergie optimal zu nutzen aufgehoben.

Überbaubare Grundstücksflächen / Erhaltung von Bäumen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt; die Bebauung kann beliebig hinter den Baugrenzen zurückbleiben. Ausnahmen für ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen von Gebäudeteilen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Dagegen *können* auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken,

Garagen, Stellplätze etc.), errichtet werden (vgl. § 23 (5) BauNVO) auch soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

Die Baugrenzen halten gegenüber den Nachbargrundstücken den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m ein. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird der Abstand der Baugrenze unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erhaltenden Obstbäume auf 5 Meter vergrößert. Die vorhandenen Bäume tragen zu einer angemessenen Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft bei.

Gegenüber der L 3380 werden die Baugrenzen nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger in einem Abstand von 10,0 m zum vorhandenen befestigten Fahrbahnrand festgesetzt. Auf der Baugrundstücksfläche zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahrbahnrand der L 3380 kann es nach straßenrechtlichen Vorschriften zu Nutzungseinschränkungen beispielsweise hinsichtlich der Errichtung von festen Nebengebäuden, Aufschüttungen und Abgrabungen, der Anlage von Stellplätzen, Baumpflanzungen etc. kommen.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festsetzung der Mindestgröße von 600 m² einschließlich der Mindestdiefe und –Breite ist nicht mehr erforderlich und entfällt. Die Fortsetzung der lockeren Baustruktur wird durch die offene Bauweise hinreichend gewährleistet.

Dachgestaltung

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden Einschränkungen der Dachgestaltung hinsichtlich Dachformen, -neigung und -eindeckungen festgelegt. Die Festsetzungen orientieren sich an den in der Nachbarschaft vorhandenen Sattel- und Walmdächern mit roten und anthrazitfarbenen Eindeckungen.

3.2.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird durch das im Eigentum der Bauherrin stehende Flurstück 130/25, das im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,0 m und einer Länge von unter 50 m festgesetzt ist, an das öffentliche Straßennetz angebunden. Im Baugebiet sind nur Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 zulässig; die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen und die Herstellung von Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Baugrundstück sind entbehrlich. Der Zugang der Feuerwehr zu dem geplanten Gebäude und der zweite Rettungsweg sowie der Einsatz von Kranken- / Notarztwagen sind gewährleistet.

Bezüglich der Müllabfuhr wird auf § 13 Absatz 3 der Abfallsatzung für den Landkreis Fulda hingewiesen, wonach *Privatwege vom Zweckverband oder dem von ihm mit der Einsammlung*

Beauftragten nicht befahren werden dürfen, es sei denn, eine Haftungsausschlussregelung ist von dem Anschlusspflichtigen mit dem Zweckverband beauftragten Entsorgungsunternehmen getroffen worden.

Nach § 12 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind dagegen Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge auch soweit der Bebauungsplan hierzu keine besonderen Festsetzungen trifft. Der durch die Nutzung des Baugebietes verursachte Stellplatzbedarf für sämtliche Kraftfahrzeuge ist vollständig auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eiterfeld ist zu beachten.

In der gemeindlichen Erschließungsstraße „Zum Steiger“ sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wie Trinkwasserleitung, Abwasserentsorgung, Strom, Telekommunikation vorhanden. Die geplante Bebauung kann über die private Verkehrsfläche an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden. Die Verlegung der Leitungen und ihre Anschlüsse sind durch die Bauherrin bzw. deren Entwurfsverfasser rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen und ihnen gegenüber anzuzeigen. Bei geplanten Baumpflanzungen sind die Abstände zu den Leitungen nach dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen* zu beachten.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Maßgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu gewährleisten. Hierin sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung angegeben. Danach ergibt sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans für Art und Maß der baulichen Nutzung bei anzunehmender geringer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ (= 800 l/min) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Der Mindestdurchmesser der Versorgungsleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von 100 – 140 m sind ortsübliche Hydranten einzubauen und mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass die erforderliche Löschwassermenge für das gesamte Baugebiet durch die öffentliche Trinkwasserleitung (Grundsatz) gewährleistet ist.

Die qualitative und quantitative Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die im Baugebiet anfallenden häuslichen Abwässer werden über den Mischwasserkanal der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Zur Verminderung von Spitzenbelastungen des Mischwasserkanals ist die Anlage eines Retentionsspeichers für Niederschlagswasser mit Abflussdrosselung vorgeschrieben.