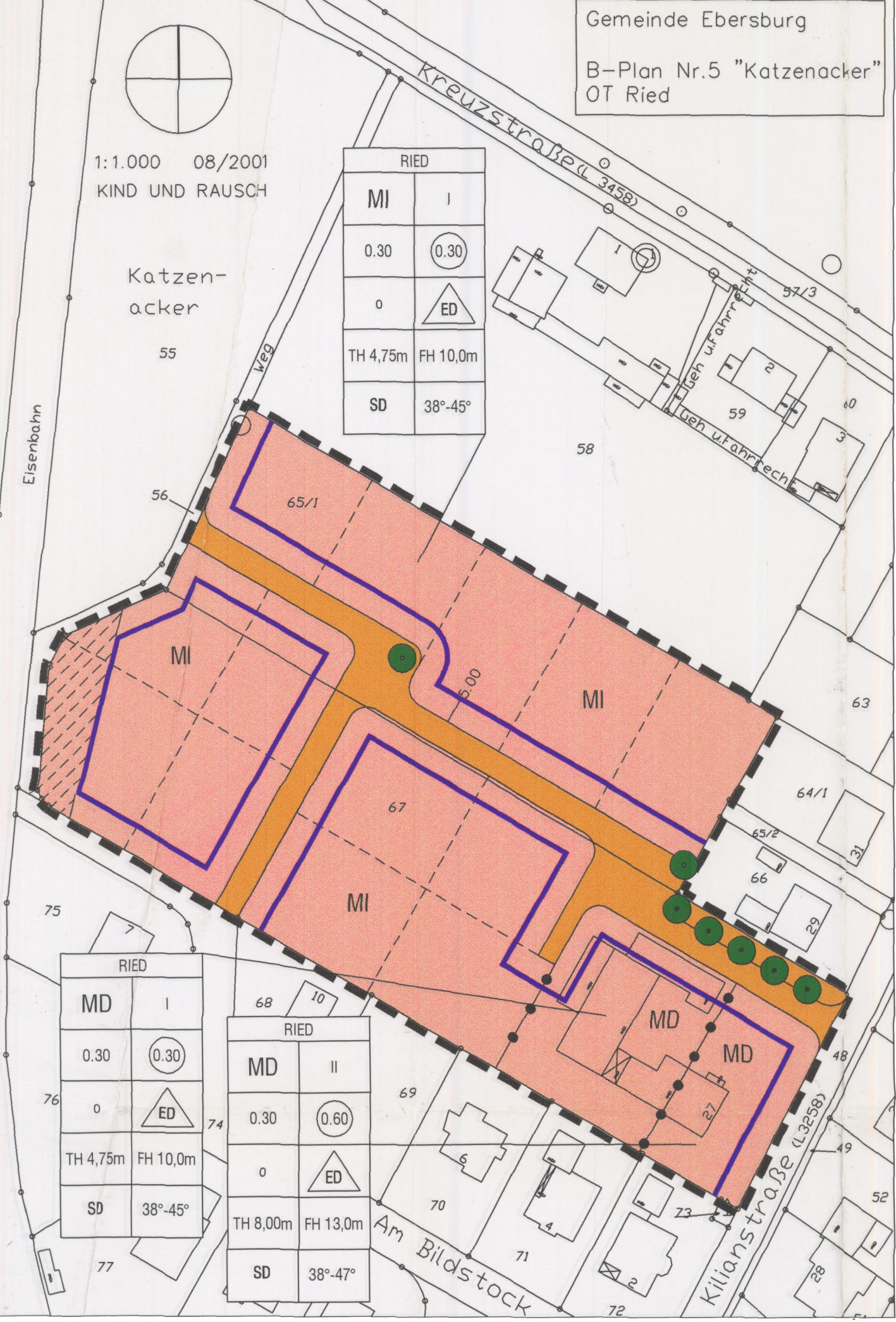




Es wird beachtet, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Flurbereinigungsplanes übereinstimmen.

Fulda, den 13. 12. 2001

Der Landrat des Landkreises Hersfeld-Rotenburg
- Flurbereinigungsbehörde -

L.A.



GEMEINDE EBERSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR.5 „KATZENACKER“ IM ORTSTEIL RIED

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137), geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. S.34)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV90)** i.d.F. Vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. Vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S.429, ber. 1998 I S.31)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.08.1997
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBl. I S.232)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Flurgrenze vorhanden
	Flurnummer z.B. 4
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 97
	Gebäude - Bestand
	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf dem Baugrundstück ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg vom 26.04.1995.

Hinweise zu Lärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich planfestgestellter Bahnanlagen (Strecke Fulda-Gersfeld) sowie Straßenkörper (L3458 und L3258) und ist entsprechend vorbelastet.

Es entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung) der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).

Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

Für die von den genannten Straßen ausgehenden Emissionen gilt, daß für Lärmschutz der Nutzer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke die notwendigen Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen hat.

EMPFEHLUNGEN

Das Dachflächenwasser ist - soweit möglich- zur Brauchwassernutzung zu sammeln.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Auf die entsprechende kommunale Abwassersatzung wird hingewiesen.

Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser soll - soweit möglich und zulässig - versickert werden. Da kein hydrogeologischer Nachweis zur Sickerfähigkeit des Bodens vorliegt, ist vom Bauherren im Einzelfall vorher zu prüfen und nachzuweisen, ob die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung geeignet sind.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zu empfehlen.

TEIL A PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Gem. §1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten) ebenfalls ausgeschlossen.
	Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr.1 BauGB ist durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.
	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). Gem. §1 Abs. 5 BauNVO sind im Dorfgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach §5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten) ebenfalls ausgeschlossen.
	Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr.1 BauGB werden durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.
	Grundflächenzahl als Höchstmaß: GRZ: 0,3 (§19 BauNVO)
	Geschößflächenzahl als Höchstmaß: GFZ: 0,3 bzw. 0,6 (§20 BauNVO)
	Max. Zahl der Vollgeschosse: I bzw. II (§16 (2) Nr. 3 u 4. BauNVO)
	Max. Traufhöhe baulicher Anlagen: 4,75 m bzw. 8,00 m (§9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)
	Max. Firsthöhe baulicher Anlagen: 10,0 m bzw. 13,0 m (§9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig §22 (2) BauNVO)
	Offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
	Baugrenze (§23 (3) BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)
	Anpflanzen von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
	Erhalt von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
	Sichtschutzzone entlang der Gleisanlagen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20. BauGB / §9 (1a) BauGB)
	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung (§16 (5) BauNVO)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen (§ 9(2) BauGB und §16,18 und 19 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Gartenflächen anzulegen.

Die angegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) beinhalten die Überschreitung nach BauNVO §19 (4) (Anrechnung aller befestigten Flächen). Die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt sind.

Im Mischgebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen die Firsthöhe von 10,0 m bzw. 13,0 m und die Traufhöhe von 4,75 m bzw. 8,00 m nicht überschreiten.

Definition Traufhöhe:

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Definition Firsthöhe:

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 u. 14 BauNVO)**

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die Errichtung der Stellplätze gelten die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg.

- Bauweise (§22 BauNVO)**

Die baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten.

- Erschließung (§ 9(1) Nr. 11**

Das Mischgebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche, die an die vorhandenen Straßen anbindet, erschlossen.

- Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Im Hinblick auf die durch die Deutsche Bahn AG (Linie Fulda-Gersfeld) und die L3458 bzw. L3258 verursachten Lärmemissionen ist die 24. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) mit den darin enthaltenen Richtlinien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig.

Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen an/ in den Gebäuden in Eigenverantwortung durch den Bauherren soweit durchzuführen, daß die Immissionsschutzwerte "Innen" durch vorbeugende Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster eingehalten werden.

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)**

1. Im Bereich der Gleisanlage ist die schraffiert dargestellte Zone von jeglicher Baum- und Strauchpflanzung dauerhaft freizuhalten.

2. Neuanpflanzungen außerhalb des unter 1. genannten Bereiches entlang der Bahnlinie sind entsprechend weit vom Gleisbereich vorzunehmen bzw. es sind solche Gehölze zu wählen, die gemäß ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle eines Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtraumprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können.

- Erhalt und Anpflanzen von Einzelbäumen**

Vorhandene, gekennzeichnete Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten. Die im Plan dargestellte, baumbestandene Fläche ist als öffentliches Straßenbegleitgrün anzulegen.

Bei Neupflanzungen sind hochstämmige, groß- oder mittelkronige Einzelbäume der unten folgenden Liste mit Mindest-StU 12-14 cm zu verwenden.

Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baupflanzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder.

Großkronige Laubbäume (1. Ordnung)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Stieleiche (Quercus robur)

Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)

Feldahorn (Acer campestre)

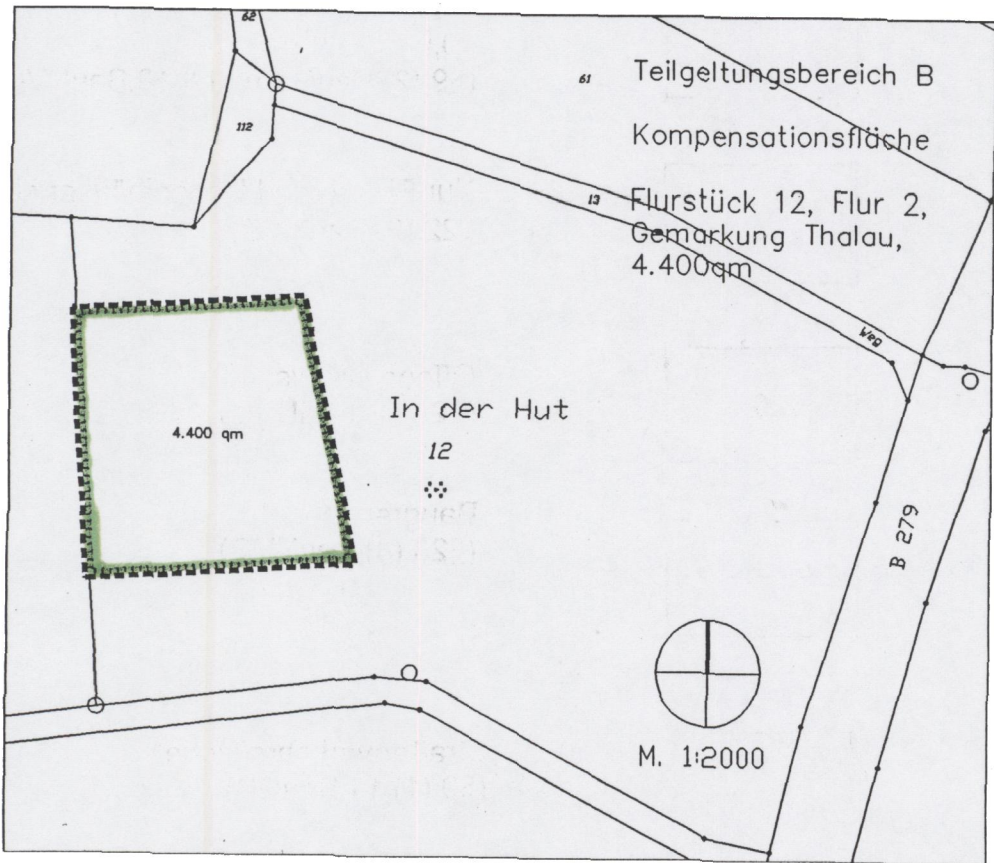
Vogelkirsche (Prunus avium)

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und Nr. 25, § 9 (1a) BauGB und § 8a BNatSchG))**

Die als Teilgeltungsbereich B markierte Fläche (Teilfläche von Flurst.12, Flur 2, Gemarkung Thalau, mit ca. 4.400qm) ist z.Zt. intensiv genutztes Grünland. Diese Fläche wird mit Beginn der Baumaßnahmen aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen.

Sie dient der Erweiterung eines vorhandenen Biotops (Flurst. 26/3). Es wird ein Röhricht entstehen.



Teilgeltungsbereich B

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die gemäß § 9 (1a) BauGB unter 8. festgesetzten Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe zu 75 % der Überbauung im gesamten Geltungsbereich des B-Planes und zu 25 % der Erschließung zugeordnet.

TEIL C FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§87 (1) 1 HBO)

Dächer

Es sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 38° und 45° bzw. 47° zulässig.

Carports sind ausschließlich mit Pult-, Satteldach oder begrünter Flachdachpergola zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nur rote Dacheindeckungsmaterialien (Ton- oder Betondachsteine) zu verwenden.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

Fasadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz, Stein und Metall in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

Stellplatzanlagen, Zufahrten und Einfriedigungen

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden. Für Zugänge sind normale Pflasterbeläge zulässig.

Asphalt, Beton sowie unterbetonierte Flächenbefestigungen sind auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,50 m zu verwenden.

Die Begrünung der Stellplatzanlagen hat entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebersburg zu erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat am 18.11.1999... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5 "Katzenacker" im Ortsteil Ried beschlossen.

Der Beschluß wurde am 3. Dez. 1999... ortsüblich bekanntgemacht.

Ebersburg, den 5. Feb. 2002

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 24.11.2000... ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 24.11.2000 bis 4.12.2000... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Ebersburg, den 5. Feb. 2002

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr.5 "Katzenacker" im Ortsteil Ried hat über die Dauer eines Monats vom 18.11.2000 bis 22.12.2000... einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.11.2000... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ebersburg, den 5. Feb. 2002

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.11.2001... den Bebauungsplan mit Begründung gemäß §10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 5. Feb. 2002

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

5. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr.5 "Katzenacker" im Ortsteil Ried, wurde gem. § 10 (3) BauGB am 18.11.2000... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr.5 "Katzenacker" im Ortsteil Ried rechtsverbindlich.

Ebersburg, den 5. Feb. 2002

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

GEMEINDE EBERSBURG LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL RIED

BEBAUUNGSPLAN NR.5 „KATZENACKER“

SATZUNGSEXEMPLAR
AUGUST 2001

KIND UND RAUSCH, 36041 FULDA