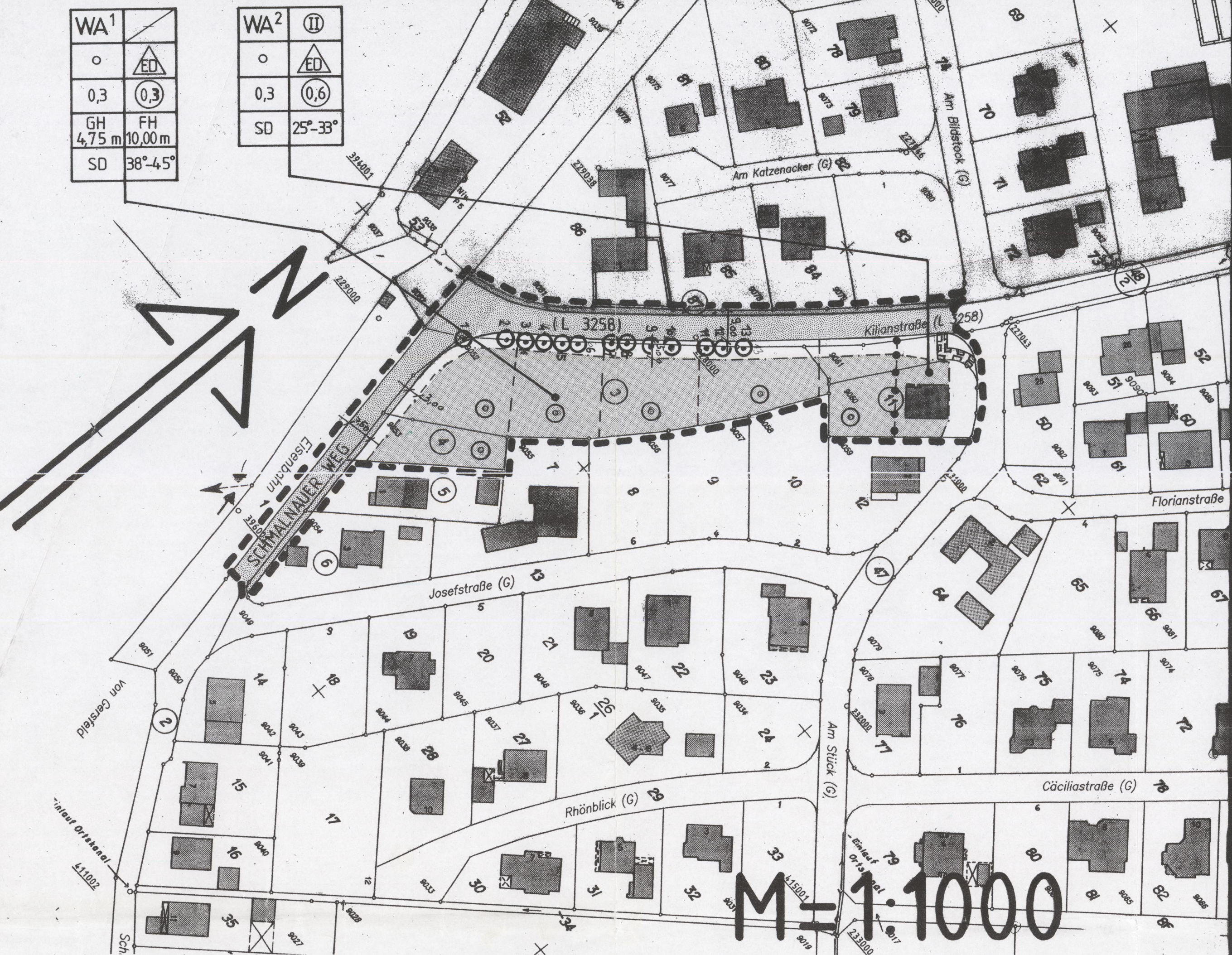




GEMEINDE EBERSBURG

KREIS FULDA

BAULEITPLANUNG

Bearbeitet: Gemeindeverwaltung Ebersburg

Bebauungsplan Nr. 6
"Stückäcker"
im Ortsteil Ried

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis der Flurstücksgrenzen übereinstimmen.
Fulda, den 9.9.2001
Der Landrat des Landkreises Hildesheim - Rotenburg
Kantonamt - Flurstücksgrenzengrenzbehörde
LA
Beldt, 14.09.2001

Übersichtsplan M=1:5000

Bauleitplanung der Gemeinde Ebersburg

Bebauungsplan Nr. 6 – Stückäcker, Ortsteil Ried

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
4. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz (HessNatG) in der jeweils gültigen Fassung
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1998
9. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A

1.) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA¹⁺²

2.) Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

WA¹ 0,3
WA² 0,6

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

WA¹ 0,3
WA² 0,3

2.3 Zahl der Vollgeschosse – zwingend

WA² II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

WA¹ Gebäudehöhe GH max 4,75 m
Firsthöhe FH max 10,00 m

Die Gebäudehöhe GH wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe FH wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Urgelände) an der Traufhöhe bis zum höchsten Punkt des Bauwerks (First)

3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Offene Bauweise 0
- 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- 3.3 Baugrenze

4.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 überbaubare Grundstücksflächen
- 4.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.) Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen des Schmalnauer Weges in Fahrbahn und in Gehwege bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten, wobei die Landesstraße 3258 mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut ist.

6.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Vorschriften der Eingriffsregelung aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanes „Katzenacker/Stückäcker“ vom 28.2.1972 – Genehmigungsdatum – sowie der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB nicht anzuwenden.

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Anpflanzen:

Ein Laub- bzw. Obstbaum ohne Standortbindung jeweils auf dem einzelnen Baugrundstück, wobei der Obstbaum die Mindestqualität als Halbstamm mit StH 120 cm haben muß.

Empfohlene Laubbaumarten:
Rotbuche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Eberesche, Bergahorn

Empfohlene Obstbaumarten:
Apfel: Gravensteiner, Cox-Orange, Boskoop, Jonathan
Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue
Kirsche: große schwarze Knopfkirsche, Schattenmorelle
Zwetsche: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche

Erhalten:

Obstbäume: Nr. 1-8 und Nr. 10-11 = Apfel
Nr. 9 = Zwetsche
Nr. 12 = Mirabelle
Nr. 13 = Birne

Sollte durch die Anlage von Zufahrten auf dem jeweiligen Baugrundstück die Beseitigung von ein oder zwei Obstbäumen erforderlich werden, ist dies zulässig, wobei eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück durchzuführen ist. Für jeden beseitigten Obstbaum ist ein neuer Obstbaum in der Pflanzqualität wie unter 6.1 beschrieben, zusätzlich zu dem unter 6.1 zu pflanzenden Baum zu pflanzen.

6.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet oder als Nutzgarten) zu gestalten.

Als Gehölzpflanzungen auch entlang der Grenzen sind vorzugsweise Schw. Holunder, Weißdorn, Roter Hartriegel, Rosen, Schlehe, Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Rote Heckenkirsche zu verwenden.

6.3 Flächenversiegelungen

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Stellplätzen sind großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine oder Dränpflaster zu verwenden.

7.) Hauptversorgungs- Wasser- und Abwasserleitungen

7.1 Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind von Straßenbaumaßnahmen so früh wie möglich, mind. jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

7.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Die Baugrundstücke können an die vorhandenen Wasser- bzw. Abwasseranlagen angeschlossen werden.

8.) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

8.1 Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von dem Grundstückseigentümer des Baugrundstückes durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m Höhe als Höchstmaß abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

Ebenfalls auf dem Baugrundstück zu dulden sind die Betonrückenstützen der Bordsteine bzw. Abschlussteine der entlang des Baugrundstückes verlaufenden Straßen-, bzw. Gehwegbegrenzung.

9.) Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 9.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- 9.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

1.1. SD-Satteldach

Im WA¹-Gebiet sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 45° sowie im WA²-Gebiet nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25°-33° zulässig.
Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer im WA¹ und WA².
Die Dachdeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt werden und ist in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen in roten Farbtönen herzustellen. Alternativ sind Dachdeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Schiefer, Kupfer- u. Zinkblech) zulässig.

Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich in der Dachform an der des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer sind nicht zulässig.

1.2. Gauen

Zulässig sind Giebel- und Schleppgauben.

1.3. Drempe

Die Drempehöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf im WA¹-Gebiet höchstens 0,75 m und im WA²-Gebiet höchstens 0,30 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkannte Sparren betragen.

1.4. Baumaterialien und Fassadengestaltung

Es sind orts- und regionaltypische Baumaterialien zu verwenden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Bei der Fassadengestaltung sind Fassadenplatten oder sonstige Kunststoffverkleidungen nicht zulässig.

Für Fensteröffnungen sind stehende Formate zu verwenden.

1.5. Einzäunung

Die Grundstücksgrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen wie unter 6.2. beschrieben, anzulegen. Zulässig sind weiterhin Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung ohne Sockel, wobei die Zäune mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden auszuführen sind, um Wanderbewegungen von Kleintieren zu ermöglichen.

1.6. Stellplätze

Für den Nachweis der Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1. Dachflächenwasser- Regenwasserrückhaltung

Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser sollte in Zisternen auffangen und als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung genutzt werden, wobei das Mindestförmvermögen der Zisterne 3,00 m³ betragen sollte.

Ebenso sollte eine Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück angestrebt werden.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Nistplätze

Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel anzubringen.

4. Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen z.B. 13

5. Vom Geltungsbereich betroffenes Flurstück z.B. 47

6. Geplante unverbindliche Grundstücksgrenze

7. Für Baumaßnahmen im Knotenbereich der Einmündung „Schmalnauer Weg/ Kilianstraße“ sind die Festlegungen der Flugscheinung Az. 1027-FFM-1-00-0775 vom 30.11.2000 des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Frankfurt/Main zu beachten.

8. Bei den Baugrundstücken entlang der Kilianstraße und des Schmalnauer Weges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um einen von Verkehrs-ärm vorbelasteten Standort durch Landesstraße und Bahnbetrieb. Die jeweiligen Bauherren und ihre Rechtsnachfolger sind für die Durchführung und Finanzierung entsprechender Schutzvorkehrungen selbst verantwortlich.

TEIL D

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 27.09.2000 beschlossen. Der Beschluß wurde am 27.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Ebersburg, den 12.09.2001

(Siegel) Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
Erst (Bürgermeisterin)

2. Beteiligung der Bürger

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 2.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht und vom 2.09.2000 bis am 2.09.2000 durchgeführt.

Ebersburg, den 27.09.2001

(Siegel) Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
Erst (Bürgermeisterin)

3. Auslegungsschluß

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 27.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht, und vom 27.09.2000 bis einschl. 27.09.2000 durchgeführt.

Ebersburg, den 26.09.2001

(Siegel) Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
Erst (Bürgermeisterin)

4. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2001 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HGO als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 26.09.2001

(Siegel) Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
Erst (Bürgermeisterin)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 27.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Ebersburg bereit.

Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Ebersburg, den 26.09.2001

(Siegel) Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
Erst (Bürgermeisterin)