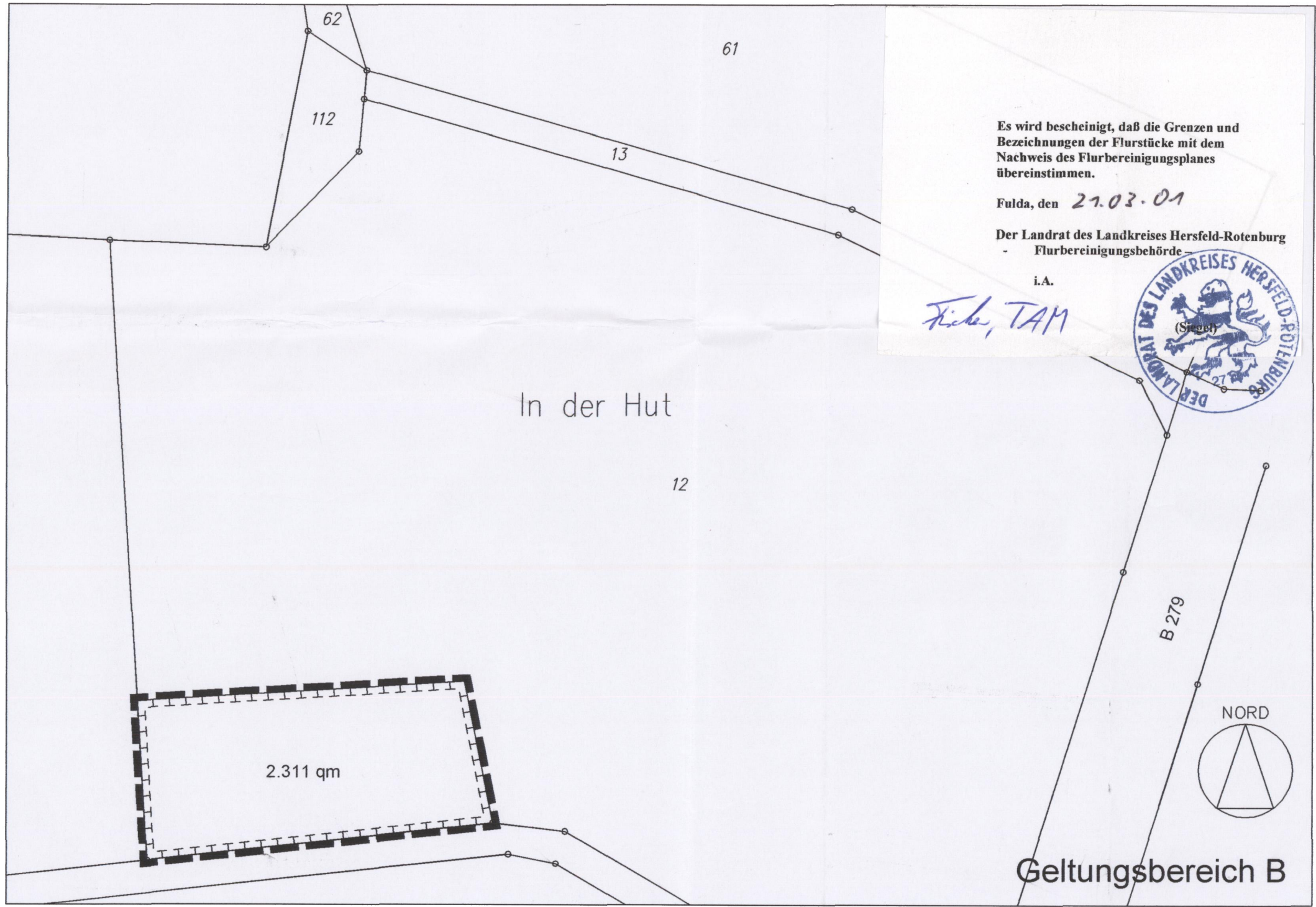
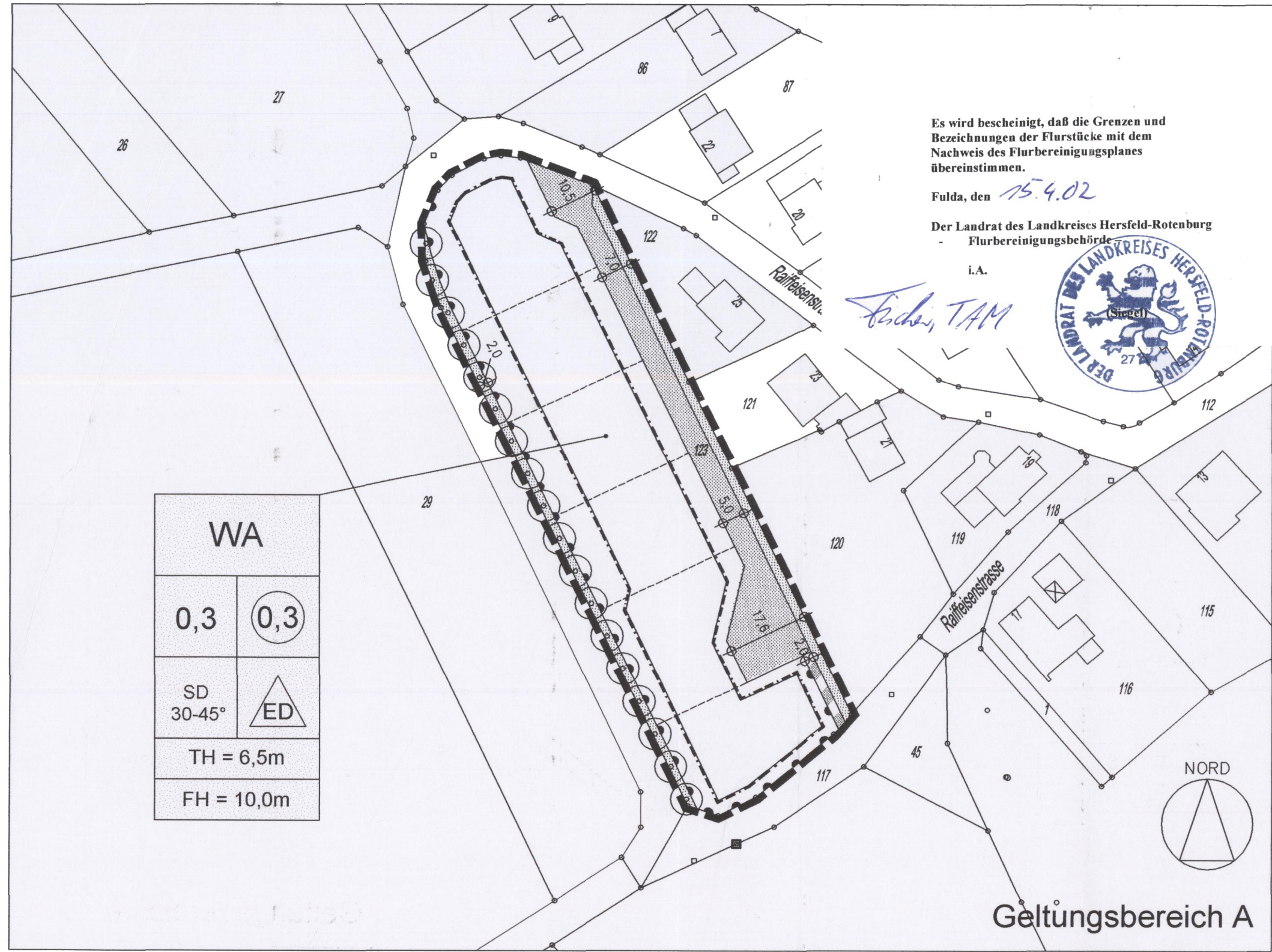




GEMEINDE EBERSBURG

Ortsteil Schmalnau

Bebauungsplan

"Im Dorf - Erweiterung"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Gebäude - Bestand

Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)

Der Wasserdruck der Trinkwasserversorgung beträgt in dem Baugebiet ca. 2,0 - 2,5 bar. Bei speziellen Hausinstallationen können somit private Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden, die zu Lasten des Bauherrn installiert werden müssen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

TEIL A

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze**
(§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze**
(§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 5. Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
max. 6,5 m Traufhöhe, d.h. mittlere Höhe der Schnittlinie von talseitiger Aussenwand mit Dachhaut über dem vorhandenen Gelände.

max. 10,00 m Firsthöhe, d.h. mittlere Höhe über dem Anschnitt der talseitigen Aussenwand mit dem natürlichen Gelände.
- 6. Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4+11 BauGB)

Erschliessungsstrasse

Fussweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser**
(§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- 8. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 26. BauGB)

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 den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Ebenfalls auf dem Baugrundstück zu dulden sind die Betonrückenstützen der Bordsteine bzw. Abschlusssteine der entlang des Baugrundstücks verlaufenden Strassen- bzw. Gehwegbegrenzung.
- 9. Öffentliche Grünflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
- 10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8a BNatSchG)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

10.1 Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

10.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang der Arten:

Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:

Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)

Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)

Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel,
dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

10.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen altbewährter Sorten:

Apfel, z.B. Gravensteiner, Jakob Fischer, Kardinal, James Grieve
Birne, z.B. Gute Graue, Gellerts Butterbirne
Steinobst, z.B. Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Nancy Mirabelle

10.1.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Mindestanforderung:

- 1 Obstbaumhochstamm und 1 Laubbaum gem. 10.1.1
- 10 heimische Sträucher gem. 10.1.1
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen. Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

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

9.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereich B)

Die Wiesenfläche mit einer Größe von 2.311qm ist aus der Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen.

9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 135 a BauGB)
Die unter 9.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. 135a BauGB den Flächenanteilen entsprechend dem Eingriff der Gebietserschließung mit 38% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 62% zugeordnet.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist nur das Satteldach mit einer Neigung von 30-45° zulässig.

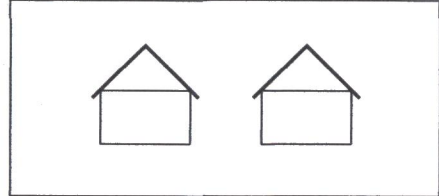
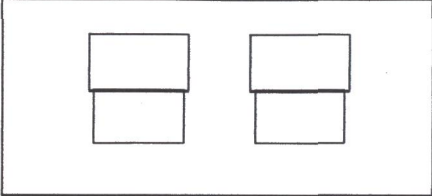
1.2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Materialien (Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden. Alle anderen Farben und Materialien sind unzulässig.

Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Pro Dachseite ist nur eine dieser Gaubenarten zulässig.

Beispiel Schleppgauben

Beispiel Giebelgauben



Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, maximal jedoch 1,5 m betragen. Der seitliche Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen. Die Einbindung eines Gaubendaches in das Hauptdach muß mindestens 0,5 m unter der Firstlinie liegen. Bei Schleppgauben darf die Summe der Gaubenlängen höchstens zwei Drittel der Dachlänge betragen. Giebelgauben sind bis zu einer Breite von max. 2,5m zulässig.

Der Abstand von Gauben untereinander muss min. 1,5m betragen. Durch den Bau von Gauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung Nutzung nach der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.

1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 01.06.1995. Garagen und Carports müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind nur als Holzkonstruktionen zulässig.

2. Grundstücksfreiflächen

(§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

2.1 Befestigungen

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, wassergeb. Decke) herzustellen.

2.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind max. 1,5m hohe Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Sockel oder lebende Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 11. Mai 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Dorf - Erweiterung" im Ortsteil Schmalnau beschlossen. Der Beschluß wurde am 1.6.01. ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 8.6.01. ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 2.7.01 bis zum 19.6.01 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan "Im Dorf - Erweiterung" hat über die Dauer eines Monats vom 17.9.01 bis zum 19.10.01 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 7.9.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.4.02. den Bebauungsplan "Im Dorf - Erweiterung" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 25.7.02

Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg



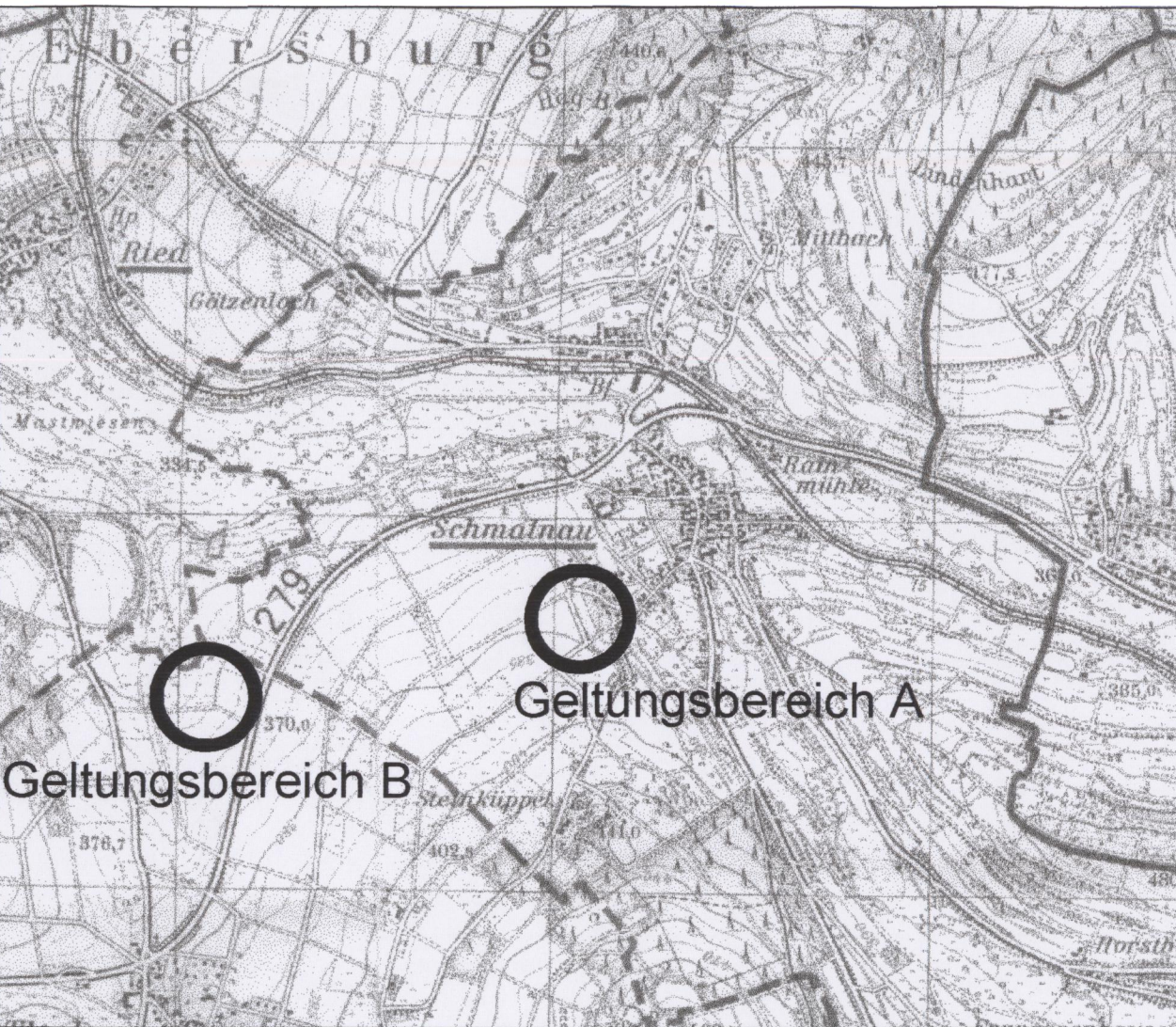
- Erb -
Bürgermeisterin

Ebersburg, den 5.9.02

Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg



- Erb -
Bürgermeisterin



Übersichtsplan

ohne Massstab

GEMEINDE EBERSBURG

Ortsteil Schmalnau

BEBAUUNGSPLAN

"Im Dorf - Erweiterung"

M. 1 : 1.000

April 2002

Herget und Wienröder Landschafts- und Städtebauarchitekten
Theiling 32 36124 Eichenzell Telefon 06656 / 50028 -fax 50029