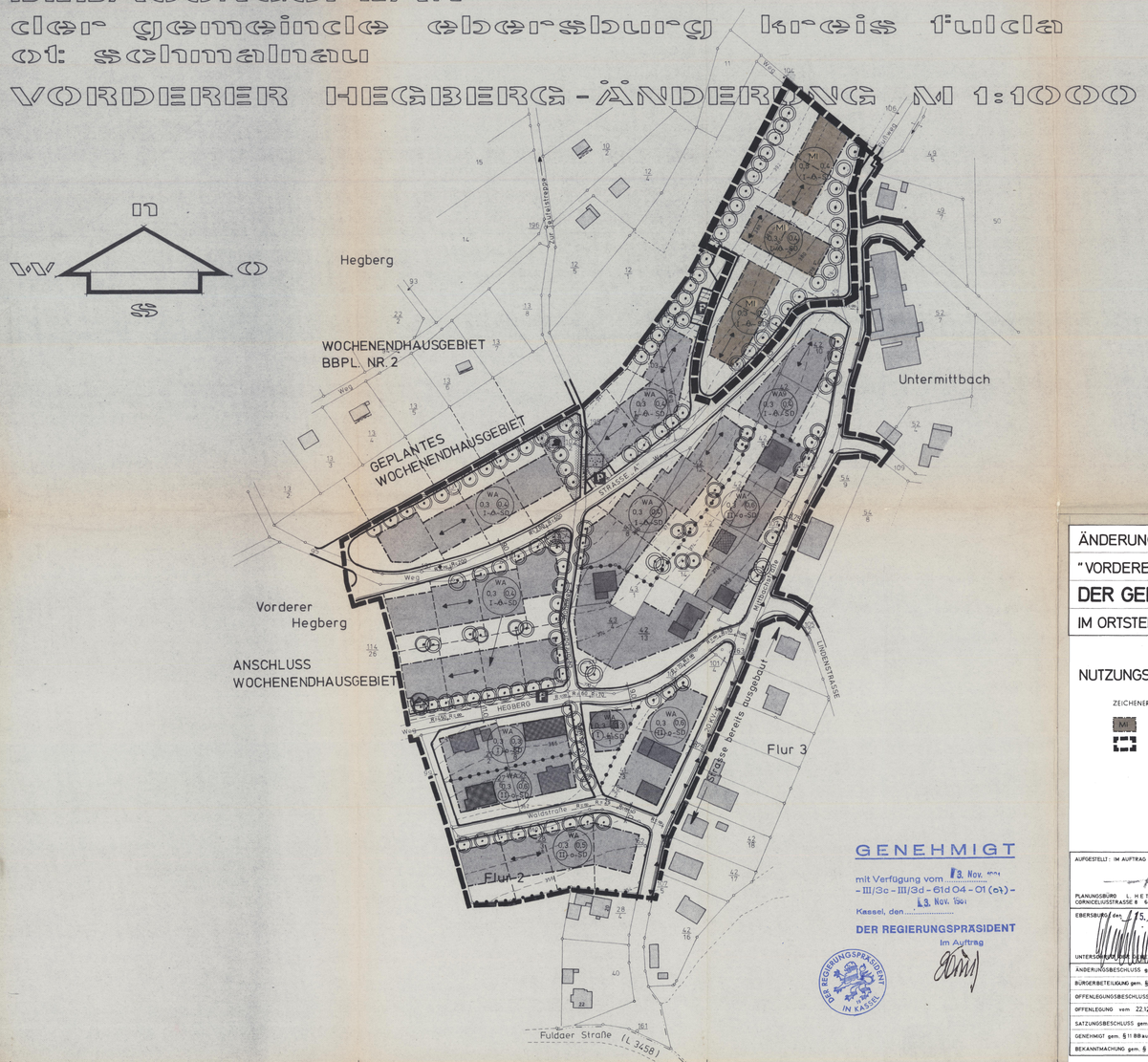
BEBAUUNGSPLAN
der Gemeinde Ebersburg Kreis Fulda
OT: Schmalnau
VORDERER HEGBERG-ÄNDERUNG M 1:1000



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"VORDERER HEGBERG-ÄNDERUNG" VOM 6.7.79

DER GEMEINDE EBERSBURG/FULDA

IM ORTSTEIL SCHMALNAU

NUTZUNGSÄNDERUNG VON WA IN MI GEBIET

ZEICHENERKLÄRUNG

MISCHGEBIET GEM. § 6 BAUNVO

GELTUNGSBEREICH DES GEÄNDERTEN GEBIETES

AUFGESTELLT: IM AUFTRAG DER GEMEINDE EBERSBURG PLANUNGSBÜRO L. HETTERICH CORNICELIUSSTRASSE 8 6450 HANAU 5. OKT. 79 EBERSBURG den 15. 7. 81 GEMEINDE EBERSBURG Kreis Fulda UNTERSCHRIFT DER GEMEINDE	KASSEL, den UNTERSCHRIFT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE SIEGEL
ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2(1) BBauG am	6. JULI 1979
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 2a(2) BBauG am	15. MAI 1980
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 2a (6) BBauG am	24. 10. 80
OFFENLEGUNG vom 22.12.80 bis 2.2.1981	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG am 12. 12. 80
SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 BBauG am	
GENEHMIGT gem. §11 BBauG am	3. Nov. 1981
BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BBauG am	27. Nov. 1981

Gemeinde: Ebersburg Kreis Fulda

Ortsteil: Schmalnau

Gemarkung: "Vorderer Hegberg" - Änderung

gem. §§ 9 + 12 BBauG v. 23. Juni 1960

Bebauungsplan gemäß Planzeichenverordnung vom 19.1.1965

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 — Grundflächenzahl

0,4 — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — offene Bauweise

△ — nur Einzelhäuser zulässig

▲ — nur Doppelhäuser zulässig

---------- — Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

P — öffentliche Parkflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen

Trafostation

Zu KW-(Gemeinde)

6. Grünflächen

Parkfläche

Spielplatz

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzgebot für Hausgärten

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SD — Satteldach, oder Walmdach

Ansahe der Firstrichtung

vorhandene Grenze

geplante Grenze (nicht rechtsverbindlich)

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Anwendungsbereich der Textfestsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

1.1 Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Baugrenzen, zeichnerisch als auch durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.

2. Das Baland und seine bauliche Nutzung

2.1 Wohnanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig

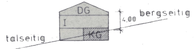
2.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gemäß § 23 BauNVO in geringfügigem Maß möglich

3. Gestaltung

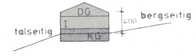
3.1 Die Höhenlagen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

a) bei eingeschossigen Gebäuden

bergseitig max. 4,00 m. Bei hängigem Gelände kann die Hälfte des Kellergeschosses (Halbtiefgeschoß) unter Berücksichtigung der ausweichenden Geschoßflächenzahl als Wohngeschoß ausgebaut werden.



wird das talseitige Kellergeschoß nicht als Wohngeschoß ausgebaut, so beträgt die Gebäudehöhe talseitig ebenfalls max. 4,00m.



b) bei zweigeschossigen Gebäuden

bergseitig max. 6,50 m, talseitig 6,50 m.

3.2 Gebäudeteile dürfen einhalbgeschossig versetzt werden, jedoch darf OK-Geschoßdeckeneinheit Erdgeschoßdecke nicht höher als 1,75 m über OK-Rohfußboden Erdgeschoß (Hauseingang) liegen (s. Skizze).

3.3 Bei vorgeschriebener SD-Bebauung können seitliche Anbauten als Flachdachbebauung ausgeführt werden. Der mittlere Teil muß jedoch den Charakter der SD-Bebauung beibehalten (s. Skizze)

3.4 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Bei eingeschossigen Gebäuden 30° bis 38°
bei zweigeschossigen Gebäuden 18° - 30°

In Bebauungsplan sind Dachformen durch SD sowie Firstrichtung verbindlich festgelegt.

Kniestöcke (Drempel) und Dachaufbauten (Gauben etc.) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge betragen. Kniestöcke dürfen 0,75 m nicht überschreiten, gemessen an der Außenflucht der Wand zwischen Oberkante Geschoßdecke und Schnittpunkt Dachhaut.

Kniestöcke bei zweigeschossiger Bebauung sind unzulässig.

Dacheckung bei geneigten Dächern in kleinteiligem Material.

Farbe: anthrazit, dunkel engobiert.

3.5 Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abtrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

3.6 Einfriedigungen sollen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten. Stützmauern bis 1,00 m Höhe sind an Straßen und Erschließungswegen zulässig. Stützmauern, die sich als notwendig erweisen, sind vom Grundstückseigentümer zu errichten.

3.7 Im Vorgartenbereich sind Nutzgärten unzulässig. Vorgärten sind als Rasenfläche mit mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Gewächsen und Stauden herzustellen und zu unterhalten. An Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Bewuchshöhe auf eine Länge von 30,00 m - gemessen von Schnittpunkt Straßenachse - 0,8 m nicht überschreiten.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Wege und untergeordnete Bebauung (z.B. Garagen u. Stellplätze) in Anspruch genommen werden.

3.8 Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

4. Hinweise

4.1 In den Verkehrsanlagen sind ausreichende Trassen für evtl. spätere Telefon- und Fernsehkabelanlagen vorzusehen.

4.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt bis zum Bau einer Kläranlage durch Anschluß an eine Kläranlage Schmalnau.

4.3 Nach Ziff. 5 § 6 und 6 des Preußischen Ausgrabungsgesetzes sind alle auftretenden Bodenfunde unverzüglich zu melden. Fundmeldungen an den Landesarchäologen von Hessen, Außenstelle Marburg.

5. Genehmigungsvermerke

Die Bekanntmachung der Offenlegung und Genehmigung erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ebersburg.

Die Unterzeichnung der Gemeinde Ebersburg erfolgt entsprechend den Vorschriften der Hess. Gemeindeordnung.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom ....., übereinstimmen

Fulda, den .....

(Siegel) .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Planungsbüro L. Hetterich, Hanau (M), Cornicelius-str. 8, durch Herrn Klaus Zimmer, im September 1974.

Hanau, den ....

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in ihrer Sitzung vom ...3.6.1975..... den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur öffentlichen Auflegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auflegung wurden gemäß § 2 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 60 (BGBl. I, S. 341) am ..18.9.75..... ortsüblich durch "Ebersburger Nachrichten" bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Beschluß vom ...3.7.1975..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ebersburg, den ..6.5.1976...

(Siegel) .....

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am ....10.10.1976..... nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1a BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 13.10.1976

(Siegel) .....

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg in der Sitzung vom ...10.10.1976..... beschlossene Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung Z14 ..... vom heutigen Tage genehmigt.

Kassel, den ..12.04.1977..

(Siegel) .....
Der Regierungspräsident in Kassel

GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG VOM 12.04.1977
- III/5c - III/5d - 61/04-01 61 -

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am ..6.MAI 1977..... ortsüblich durch die Ebersburger Nachrichten... bekanntgemacht worden.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 12 BBauG vom ..16.MAI 1977.. bis ..16.JUNI 1977.. öffentlich ausgelegt.

Nach Ablauf dieser in der Hauptsatzung der Gemeinde Ebersburg vorgesehenen Auslegungsfrist wurde der Bebauungsplan am ..11.JUNI 1977.. rechtswirksam.

Ebersburg, den .....

(Siegel) .....