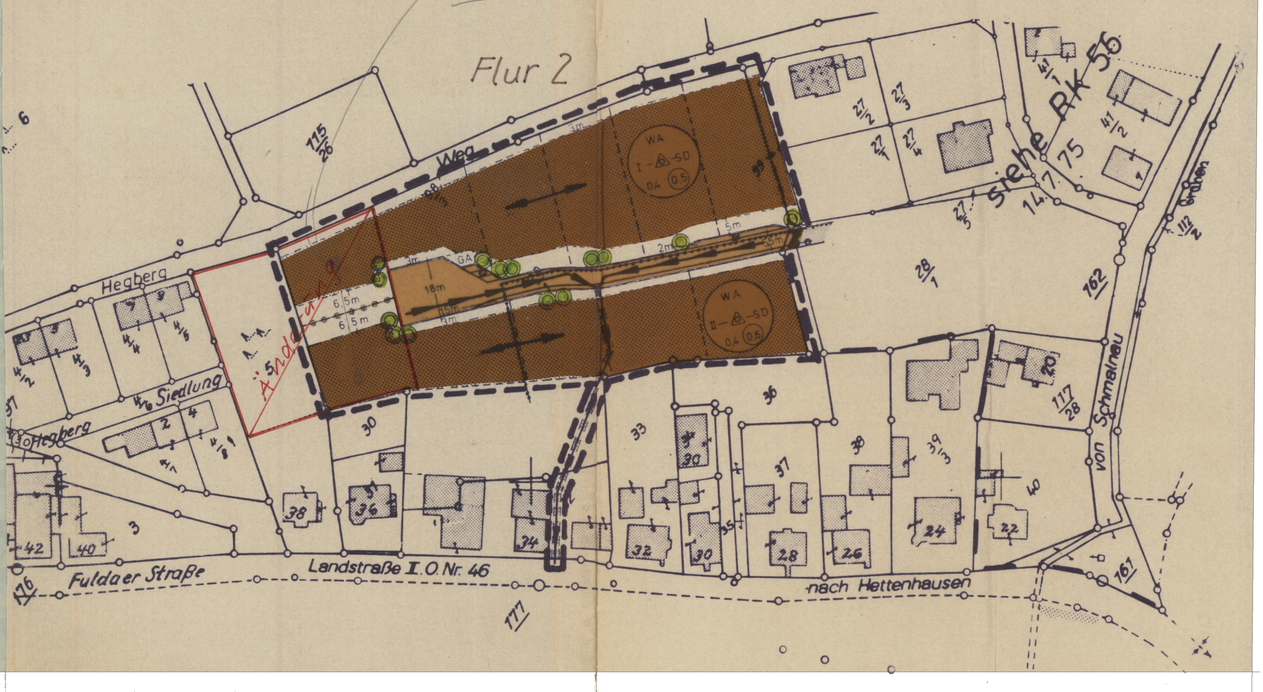
BEBAUUNGSPLAN HEGBERG II

DER GEMEINDE EBERSBURG KREIS FULDA

ORTSTEIL SCHMALNAU

M 1:1000

Veränderungssperre für dieses Grundstück 2.7.85



Gemeinde E B E R S B U R G / Kreis Fulda Gemarkung Schmalnau BEBAUUNGSPLAN " HEGBERG II "

gemäß §§ 9bis 12 Bundesbaugesetz in der Passung vom Juni 1979,
der Baunutzungsverordnung in der Passung vom September 1977 und
Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung vom Januar 1965,
sowie weiteren Ergänzungen

I. Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

römische Ziffer z.B.II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Dezimalzahl z.B. o,4	Grundflächenzahl
Dezimalzahl im Kreis z.B. o,5	Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche und Gehweg

öffentliche Parkfläche

Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

5. Grünflächen

Grünfläche

Bindung für das Anpflanzen von Einzelbäumen

Bindung für das Anpflanzen von Baumgruppen

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SD — Sattel- oder Walmdach

Angabe der Firstrichtung

vorhandene Grenze

geplante Grenze
(nicht rechtsverbindlich)

Mischwasserkanal

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

III. Genehmigungsvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in Ihrer Sitzung am 28. 9. 78 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Ebersburg, den 17. 3. 80

(Siegel) GEMEINDE EBERSBURG Kreis Fulda — Bürgermeister

2. Bescheinigung des Katasteramtes Fulda

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 11. Dez. 1979 übereinstimmen.

Fulda, den 13. FEB. 1980
Der Landrat des Kreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Röhrig)

DER LANDRAT DES KREISES FULDA

3. Der Bebauungsplan wurde angefertigt durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing., Bauassesser Horst Henning, 6400 Fulda, Panzosenwäldchen 14

Fulda, den 12. FEB. 1980 — Ingenieurbüro Horst Henning Dipl.-Ing. 6400 Fulda (0661) 72 (Stempel, Unterschrift)

4.1 Die Gemeinde Ebersburg hat mit Schreiben vom 26. 7. 79 gemäß § 2 BBauG die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.

4.2 Die Gemeinde Ebersburg hat in den Ebersburger Nachrichten am ~~26. 7. 79~~ 23. 3. 79 den Beteiligungstermin für die Bürger nach § 2a BBauG bekanntgemacht und am 03. 4. 79 durchgeführt.

Ebersburg, den 17. 3. 80

(Siegel) GEMEINDE EBERSBURG Kreis Fulda — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in Ihrer Sitzung am 14. 9. 79 die öffentliche Auslegung des Entwurfes beschlossen, die am 28. 9. 79 in den Ebersburger Nachrichten bekanntgemacht wurde und vom 08. 10. 79 bis 08. 11. 79 durchgeführt wurde.

Ebersburg, den 17. 3. 80

(Siegel) GEMEINDE EBERSBURG Kreis Fulda — Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in Ihrer Sitzung am 13. 3. 80 den Entwurf gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 17. 3. 80

(Siegel) GEMEINDE EBERSBURG Kreis Fulda — Bürgermeister

7. Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 16. 6. 1980
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (07) -

Kassel, den 16. Juni 1980

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN KASSEL

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am - 4. 7. 80 in den Ebersburger Nachrichten bekanntgemacht, und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung im Ortsteil Schmalnau offen.

Ebersburg, den - 7. 7. 80

(Siegel) GEMEINDE EBERSBURG Kreis Fulda — Bürgermeister
Erster Beigeordneter

II. 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 gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.

2. Das Bauland und seine bauliche Nutzung

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

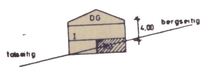
2.2. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gemäß § 23 BauNVO in geringfügigem Maß möglich.

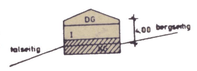
3. Gestaltung

3.1. Die Höhenlagen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Bergseitig max. 4,oo m. Bei hängigem Gelände kann die Hälfte des Kellergeschosses (talseitig) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Geschoßflächenzahl als Wohngeschoß ausgebaut werden. Wird das talseitige Kellergeschoß nicht als Wohngeschoß ausgebaut, so beträgt die Gebäudehöhe talseits ebenfalls max. 4,o m, sonst max. 6,25 m.

Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die Gebäudehöhe talseitig wie bergseitig max. 6,5o m; gemessen an der Außenwand von Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.





3.2. Gebäudeteile dürfen einhalbgeschossig versetzt werden, jedoch darf OK-Geschoßteil Erdgeschoßdecke nicht höher als 1,375 m über OK-Rohrfußboden 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. Bei vorgefertigten Außenwandelementen darf die Unterkante des Elementes nicht mehr als o,4 m von der Geländeoberkante entfernt sein.

3.5. Die Stellfläche für Garagen sollen mindestens 5,5o m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Baulflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind als Flachdächer oder gleich dem des Wohnhauses auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren. Nicht überdachte Kfz.-Abstellplätze sind mit Buschwerk und Bäumen zu umpflanzen.

Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen:

bauliche Anlagen	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Einfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnung	1 - 1,5 Stellplätze je Wohnung

3.6. Soweit im Bebauungsplan keine Dachneigung angegeben ist, wird diese bei eingeschossigen Gebäuden auf 25° bis 38° festgesetzt, sonst von 15° bis 28°. Im Bebauungsplan sind Dachformen durch SD sowie Firstrichtung verbindlich festgelegt.

Kniestöcke (Drempel) bis max. o,75 m und Dachaufbauten (Gaupen etc.) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Dachaubauten dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge betragen und müssen von Giebel mind. 1,5 m entfernt sein. Die Kniestockhöhe wird an der Außenwand von Oberkante Geschoßdecke bis Schnittpunkt Dachhaut gemessen.

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

3.8. Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Ihre Gestaltung kann ansonsten individuell angelegt werden, wobei die Höhe von 1,oo m nicht überschritten werden soll. Notwendige Stützmauern bis 1,oo m Höhe sind an Straßen und Erschließungswegen zulässig. Stützmauern, die sich als notwendig erweisen, sind vom Grundstückseigentümer zu errichten.

3.9. Im Vorgartenbereich sind Nutzgärten unzulässig. Vorgärten sind als Rasenfläche mit mindestens 2o % Flächenanteil an holzartigen Gewächsen und Stauden herzustellen und zu unterhalten. An Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Bewuchshöhe auf eine Länge von 3o,oo m - gemessen vom Schnittpunkt der Straßenachse - o,8 m nicht überschreiten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freifläche zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern (s.Bebauungsplan). Vorgeschlagen werden:

Ahorn (Acer plantanoides), Linde (Tilia parvifolia), Eberesche (Sorbus acuparia)

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

3.11. Von der Verkehrsflächengrenze aus sind Böschungen als Abgrabung und Aufschüttung auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies zur Anpassung an die Verkehrsfläche erforderlich ist. Aus dieser Veränderung lassen sich keine Ansprüche herleiten.