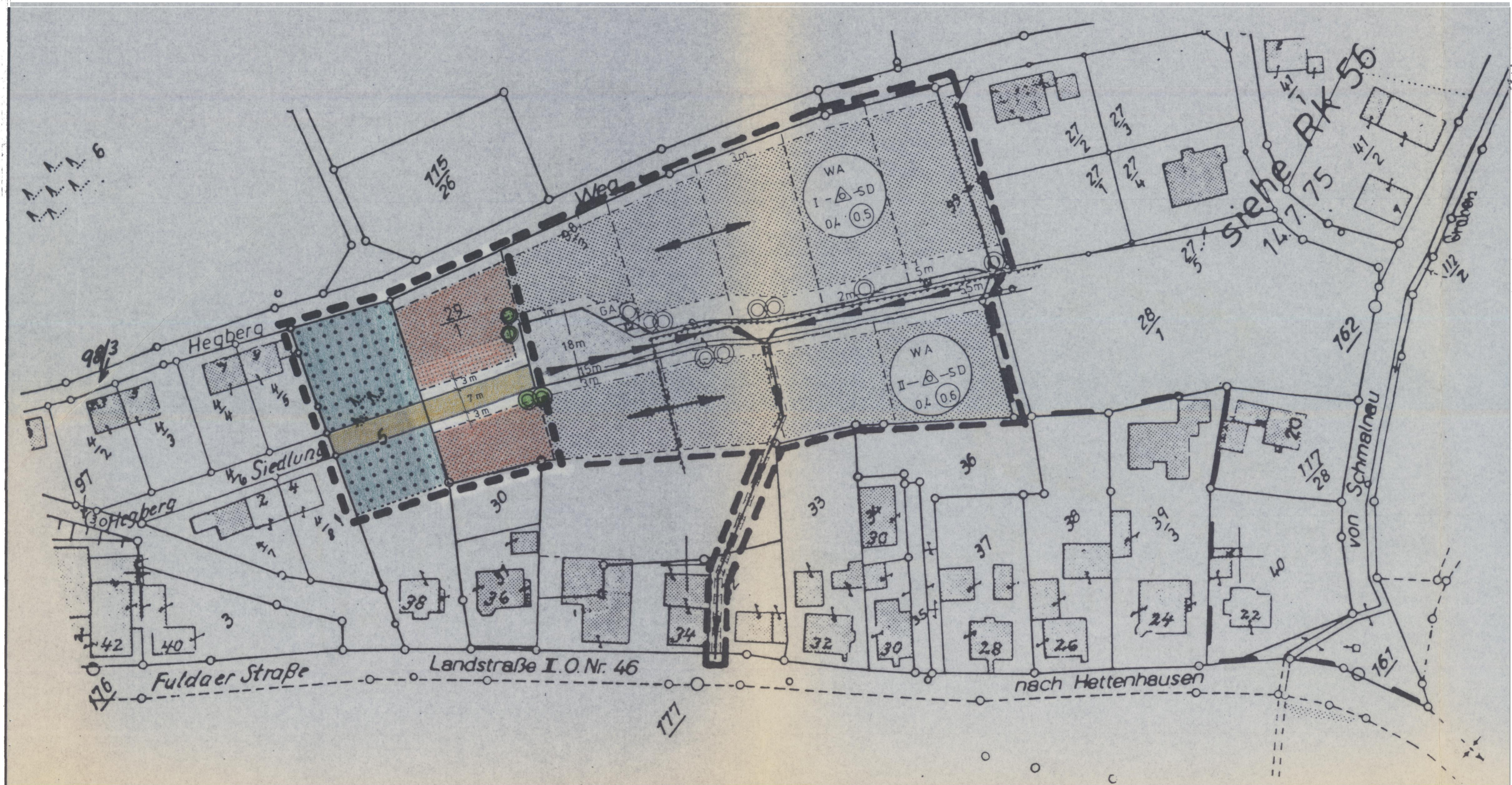
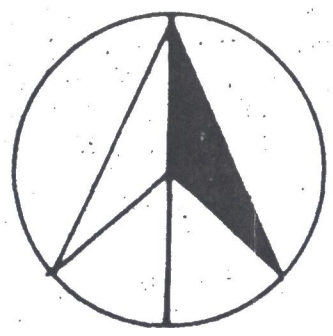
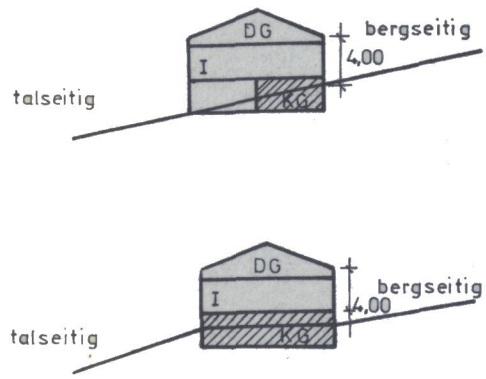


BEBAUUNGSPLAN "HEGBERG II" ÄNDERUNG
DER GEMEINDE EBERSBURG KREIS FULDA
ORTSTEIL SCHMALNAU
M 1:1000

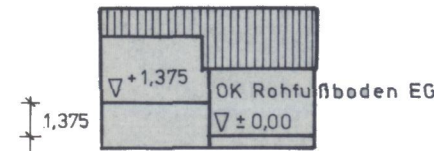


3. Gestaltung

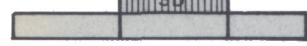
3.1. Die Höhenlagen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
Bergseitig max. 4,00 m. Bei hängigem Gelände kann die Hälfte des Kellergeschosses (talseitig) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Geschossflächenzahl als Wohngeschoss ausgebaut werden.
Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die Gebäudehöhe talseitig wie bergseitig max. 6,50 m; gemessen an der Außenwand von Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.



3.2. Gebäudeteile dürfen einhalbgeschossig versetzt werden, jedoch darf OK-Geschoss teil 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 0,4 m von der Geländeoberkante entfernt sein.

3.5. Die Stellfläche für Garagen sollen mindestens 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagdächer 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 umplanzen.

Gemeinde EBERSBURG / Kreis Fulda Gemarkung Schmalnau
BEBAUUNGSPLAN "HEGBERG II" - ÄNDERUNG

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. 8. 1976
Baugesetzbuch (BauGB) vom 01. 7. 1987
BauNutzungsverordnung vom 15. 9. 1977
Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981

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. 0,4 Grundflächenzahl
Dezimalzahl im Kreis Geschossflächenzahl z.B. 0,5
- 3. Bauweise
Baulinie Baulinie
Baugrenze 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
Waldfläche vorhanden - bleibt erhalten bis auf Verkehrsfläche

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- SD Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- 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

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.

Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen:

Table with 2 columns: bauliche Anlagen, Zahl der Stellplätze (Stpl.). Rows include Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit 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. 0,75 m und Dachaufbauten (Gaupen etc.) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Dachaufbauten 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 1,00 m nicht überschritten werden soll. Notwendige Stützmauern bis 1,00 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 20 % Flächenanteil an holzartigen Gewächsen und Stauden herzustellen und zu unterhalten. An Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Bewuchshöhe auf eine Länge von 30,00 m - gemessen vom Schnittpunkt der Straßenachse - 0,8 m nicht überschreiten.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freifläche zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern (s. Bebauungsplan). Vorgeschlagen werden:

Ahorn (Acer plantanosides), Linde (Tilia parvifolia), Eberesche (Sorbus Aucuparia)

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

3.11 Von der Verkehrsflächenbegrenzung 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.

III. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg am 09.07.1985 beschlossen.
- 2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 19.07.1985 öffentlich bekannt gemacht.
- 3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 04.07.1986 ortsüblich bekannt gemacht und vom 15.07.1986 bis 10.09.1986 gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG durchgeführt.
- 4. Mit Schreiben vom 25.06.1986 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG von der Planung in Kenntnis gesetzt.
- 5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs nebst Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.12.1988 öffentlich bekannt gemacht und vom 27.12.1988 bis 31.01.1989 durchgeführt.
- 6. Der Planungs- und Offenlegungsbeschluß wurde von der Gemeindevertretung am 09.12.1988 gefaßt.
- 7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in ihrer Sitzung am 03.03.1989 den Entwurf mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

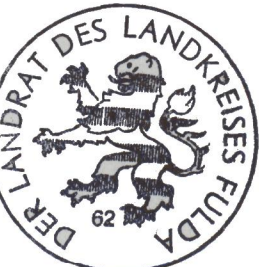
Ebersburg, den 13. MRZ. 1989



Handwritten signature and text: (Bürgermeister) Freitscheidt

8. Bescheinigung Katasteramt

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 13. März 1989 übereinstimmen.



Fulda, den 13. März 1989
Der Landrat des Landkreises Fulda - Katasteramt - Im Auftrag (Heil)

9. Das Anzeigeverfahren wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB vom ... bis ... durchgeführt.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 21. Juli 1989, Az.: 34-61d 04-01 (o7)
Der Regierungspräsident in Kassel Im Auftrag:

Handwritten signature.



10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 01. SEP. 1989 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung liegt zur Einsicht für jedermann während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 01. SEP. 1989 rechtskräftig geworden.

Ebersburg, den 01. SEP. 1989



Handwritten signature and text: (Bürgermeister) Freitscheidt