



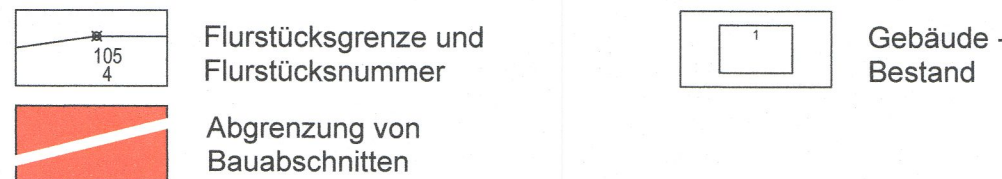
GEMEINDE EBERSBURG

Ortsteil Schmalnau Bebauungsplan "Hegberg III"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Bauordnung HBO, Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler Denkmal-SchutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- | | |
|-----|---|
| WA | 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 0,3 | 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO) |

- | | |
|------------|--|
| 0,5 | 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) |
| ••• | 2.4 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (§ 16, Abs. 5 BauNVO) |
| | 3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 + 6. BauGB und § 22 BauNVO) |
| | 3.1 Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22, Abs. 2 BauNVO) |
| | 4. Überbaubare + nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) |
| | 4.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO) |
| | 5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO) |
| TH = X,0 m | 5.1 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern, Traufhöhe ist die Gesamthöhe von Gebäuden mit Flachdach oder die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche und Dachaußenfläche über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. TH im WA I: 9,0m TH im WA II: 3,0m TH im WA III: 6,5m |
| FH = X,0 m | 5.2 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern, Firsthöhe ist die Gesamthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. FH im WA I: 14,0 m FH im WA II: 7,0 m FH im WA III: 11,0 m |
| | 6. Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 + 21 BauGB) |
| | 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche |
| | 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Bewachsener Wirtschaftsweg" |
| | 8. Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB) |
- Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

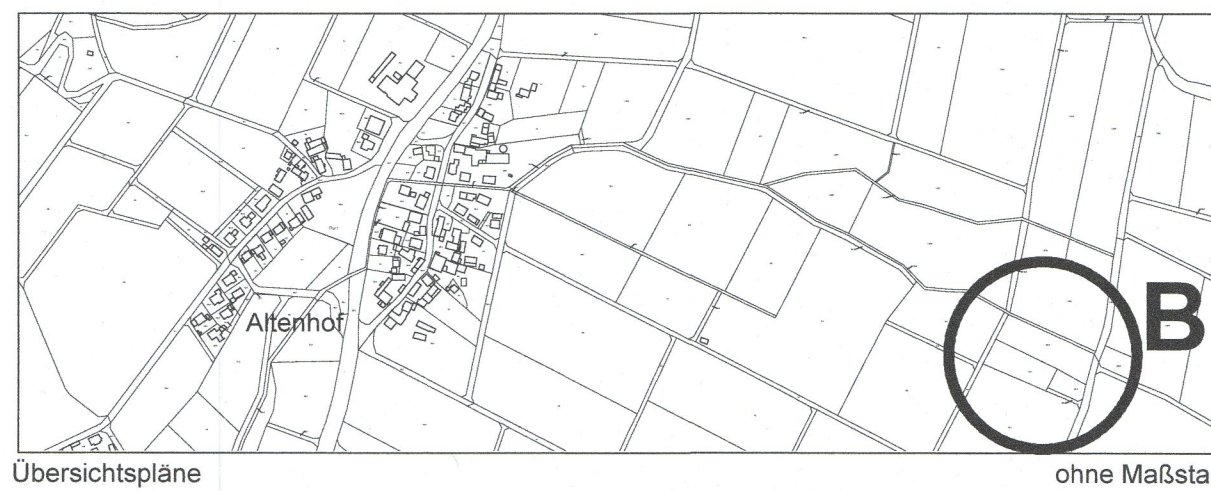
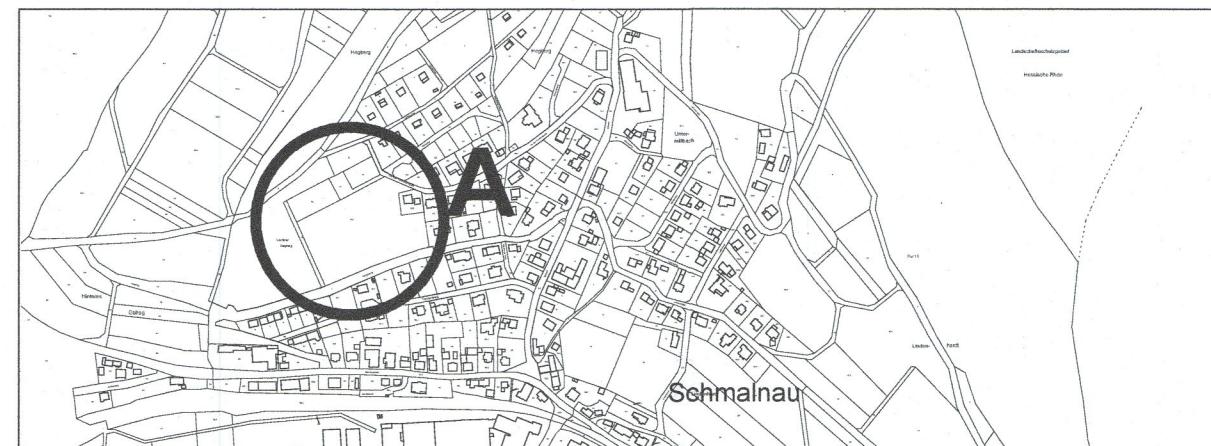
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)
Als Ausgleich für die Eingriffe durch Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Erhaltungs-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
9.1 Pflanzbindungen, Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
Hochstämme 14-16 cm StU: 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: Haselnuss (Corylus avellana) Hundsrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Hartriegel (Cornus sanguinea) Schlehe (Prunus spinosa) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus) Obstbäume als Hochstämme: vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen
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.
9.1.2 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen:
- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalthstämme nach 9.1.1
- 10 heimische Sträucher nach 9.1.1
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf min. 25m Länge nach 9.1.1
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenge- staltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spä- testens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.
9.1.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (ohne Einzelstandortbestimmung)
9.2 Eingriffsminderung
Das Abschneiden des Oberbodens ist ausschließlich von April bis einschließlich September p.a. zulässig.
Vor Beginn des II. Bauabschnitts sind Maßnahmen zum Lebensraum der Zaun- eidechse mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
9.3 Ausgleichsmaßnahme
Das Grundstück Gemarkung Altenhof Flur 2 Flst. 68/2 mit 5.066 m² ist extensiv zu beweidern, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf den Amphibienschutz teilweise zu ver- nassen und eine Flachwassermulde mit ca. 300qm Größe anzulegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)
1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
- Flachdächer
- Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeltedächer: 20° - 45°
- Pultdächer: 10° - 15°
- Mansarddächer: 75° - 80° im Dachgeschoss, 15° - 30° oberste Neigung
1.2 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondach- steine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflä- chen sind einfarbig einzudecken. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden.
1.3 Fassaden
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektieren- den Materialien sind unzulässig.
2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebers- burg. Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbau- baren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.
3. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)
3.1 Bepflanzung
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
3.2 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Rahmen der Angleichung des Gelän- des nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Gelände- oberkante zulässig. Stützmauern an der Grenze zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmen hiervon können bei be- sonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
Siehe auch I. 8.: Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig.
3.3 Einfriedungen
Zur Einfriedung sind nur Holz- und Metallzäune ohne Sockel bzw. lebende Hecken zulässig.
4. Beleuchtung (§ 81, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)
Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vor- sorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immi- sionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu ge- stalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat am 11.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hegberg III" im OT Schmalnau beschlossen.
Ebersburg, den 04.03. 2017
Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
- Kram -
Bürgermeisterin
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben v. 27.12.2017 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrich- tet und mit Frist bis zum 27.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wor- den.
Ebersburg, den 08.05.17
Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
- Kram -
Bürgermeisterin
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans lag gem. § 3 (2) BauGB vom 06.03.2017 bis einschließlich 05.04.2017 und erneut vom 08.05.2017 bis 07.06.2017 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 27.02.2017 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unter- richtet und mit Frist bis zum 12.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ebersburg, den 08.05.17
Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
- Kram -
Bürgermeisterin
5. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am 08.05.17 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Planung. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan "Hegberg III" im OT Schmalnau in Kraft.



GEMEINDE EBERSBURG

Ortsteil Schmalnau

Bebauungsplan "Hegberg III"

Wienröder
Stadt Land Regional
Tel: 06656/503146
www.srlwienroeder.de

24.04.2017