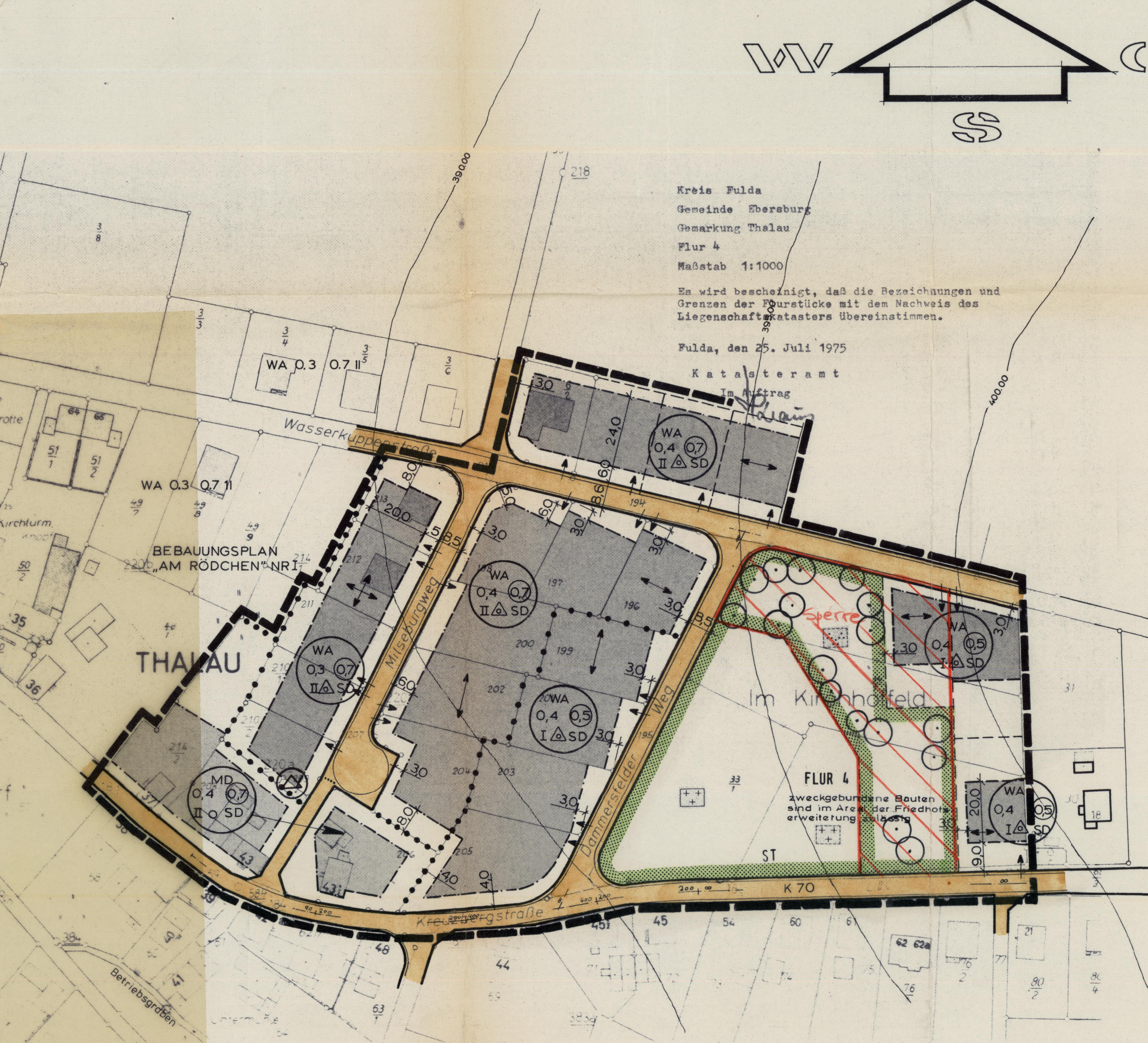


gemeinde ebersburg/kreis fulda
bebauungsplan am rödchen nr. II
m 1:10000



Gemeinde Ebersburg/Kreis Fulda
Ortsteil T h a l a u
Bebauungsplan "AM RÖDCHEN Nr. II"
gem. §§ 9 - 12 BBauG v. 23. 6. 60
Zeichenerklärung gemäß Planzeichenver-
ordnung

- Art der baulichen Nutzung
WA allgemeine Wohngebiete
MD Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
röm. Ziffer z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Dezimalzahl z.B. 0,4 Grundflächenzahl
Dezimalzahl im Kreis 0,5 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
offene Bauweise
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
Umformerstation
- Grünflächen
vorhanden
geplant
Parkanlage
Friedhof
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
ST Stellplatz
Garagenzufahrten
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SD
Sattel-, Shed- oder Walmdach
Angabe der Firstrichtung
vorhandene Grenze
geplante Grenze
(nicht rechtsverbindlich)

- TEXTFESTSETZUNGEN
- 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.
 - 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.
 - Gestaltung
3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK-Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges bis OK-Rohfußboden Erdgeschoss (am Hauseingang) wird wie folgt festgelegt:
a) bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden als Höchstgrenze max. 0,54 m
3.2 Gebäudeteile dürfen einhalbgeschossig versetzt werden, jedoch darf OK-Geschoßteil Erdgeschossdecke nicht höher als 1,375 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 Stellfläche für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Bei der Ausweisung der Stellflächen sind die Garagen so anzuordnen, daß sie in der Regel unmittelbar an der Straße liegen und hinter der Strassenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind als Flachdächer oder gleich den des Wohnhauses auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren.
Garagenzufahrten bzw. Zufahrten zu Stellplätzen sind verbindlich durch Pfeile gekennzeichnet (s. im Bebauungsplan festgelegt. Nicht überdeckte Kfz.-Abstellplätze sind mit Buschwerk und Bäume zu umpflanzen.
Für Kfz.-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen
bauliche Anlagen Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Einfamilienhäuser 2 Stpl. je Wohnung
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Laden 1 - 1,5 Stpl. je Whg.
1 Stpl. je 30-40 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden

- Gaststätte von Örtl.
Bedeutung 1 Stpl. je 8 - 12 Sitzplätze
- Soweit im Bebauungsplan keine Dachneigung angegeben ist, wird diese wie folgt festgesetzt:
Bei eingeschossigen Gebäuden 30° bis 38°
Bei zweigeschossigen Gebäuden 18° bis 30°
Im Bebauungsplan sind Dachformen durch SD sowie Firstrichtung verbindlich festgelegt.
Kniestücke (Drempel) und Dachaufbauten (Gauben ect.) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge betragen. Kniestücke dürfen 0,75 m nicht überschreiten, gemessen an der Aussenflucht der Wand zwischen Oberkante Geschosdecke und Schnittpunkt Dachhaut.
Kniestücke bei zweigeschossiger Bebauung sind unzulässig.
Dachdeckung bei geneigten Dächern in kleinteiligem Material
Farbe: anthrazit, dunkel engobiert
 - Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.
 - Entfriedigungen 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.
 - 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 von Schnittpunkt Strassenachse - 0,8 m nicht überschreiten.
 - Hinweise
4.1 In den Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für den späteren Einbau von Fernmeldeanlagen vorzusehen.
4.2 Die Abwasserbehandlung erfolgt bis zum Bau einer Kläranlage bzw. Anschluß an eine Kläranlage zunächst in Hausklärgruben.
4.3 Nach den §§ 5 und 6 des Preussischen Abgrabungsgesetzes sind alle auftretenden Bodenfunde unverzüglich zu melden. Fundmeldungen an den Landesarchäologen von Hessen, Außenstelle Marburg.
 - 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 übereinstimmen.
Fulda, den 25.7.1975
Siegel siehe Bebauungsplan.....
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro L. Hettich, Hanau/Main, Corneliussstr. 8 durch Herrn Klaus H. Zimmer.
Hanau, den 4.11.1975
geändert 23.7.1975
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in ihrer Sitzung vom 16.11.1975..... den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 60 (BGBl. I, S. 341) am 14.11.1975... ortsüblich durch Erlassung bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 24.11.1975... bis 28.11.1975... öffentlich ausgelegen.
Ebersburg, den 29.11.1975
Der Bürgermeister

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg in der Sitzung vom 16.11.1975... beschlossene Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung 214 vom heutigen Tage genehmigt.
Kassel, den
Der Regierungspräsident in Kassel
Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am 18.11.1975... ortsüblich durch den öffentlichen Bekanntmachung worden.
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 12 BBauG vom 22.11.1975 bis 28.11.1975 öffentlich ausgelegt.
Nach Ablauf dieser in der Hauptsatzung der Gemeinde Ebersburg vorgesehenen Auslegungsfrist wurde der Bebauungsplan am 29.11.1975 rechtskräftig.
Ebersburg, den 2. Nov. 1976
Der Bürgermeister
GENEHMIGT
unter Auflagen u. Einschränkungen
mit Verfügung vom 16.6.1976
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (07) -
Kassel, den 16.7.1976
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
im Auftrag
Der Bürgermeister