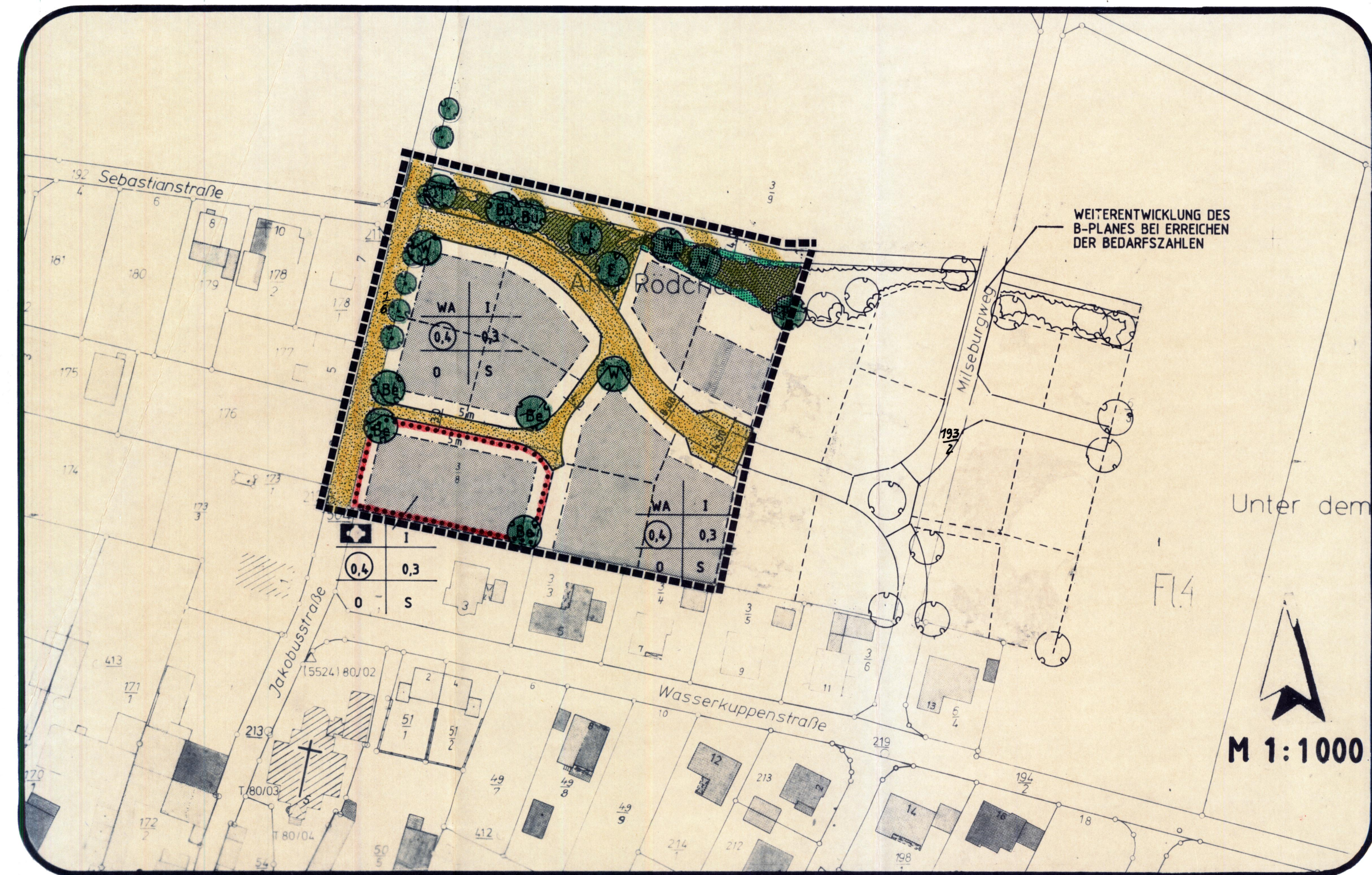




GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 1987.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977.
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981.
4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981.
5. Hessische Bauordnung vom 31. August 1976 in der Fassung vom 16. Dezember 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juni 1978.
6. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.
7. Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977.
8. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980.

PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTL. FESTSETZUNGEN TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

----- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(\$ 4 BauNVO)
- 0,4** GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
(\$ 16 BauNVO)
- 0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
(\$ 16 BauNVO)
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
(\$ 16 BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (\$ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geeigneten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Wenn im Rahmen der H80 vom 16.12.1977 Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ nicht überschritten werden, die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert sind.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) und Sockelhöhe darf 0,7 m nicht überschreiten.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

0 OFFENE BAUWEISE
(\$ 22 Abs. 2 BauNVO)

----- BAUGRENZE
(\$ 23 Abs. 3 BauNVO)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (\$ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für:
Einzelhäuser 500 m²; Doppelhäuser je Haus 300 m²

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und eine max. Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche soll 5,00 m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur vertretbar, wenn im gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist.

Der Stauraum vor Garagen ist von Absperrungen freizuhalten.

NEBENANLAGEN (\$ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig; jedoch damit verbundene Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen, Schafe und gleichwertiges sind untersagt.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (\$ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

----- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

----- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

TRAFOSTATION

GRÜNFLÄCHEN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

----- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

LEITUNGSRECHT FÜR DAS ABLEITEN VON ABWASSER (\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

BINDUNG FÜR DAS ERHALTEN SOWIE DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

----- ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON HOCHSTÄMMEN MIT DURCHGEHENDEM LEITTRIEB UND EINEM MINDESTSTAMMFANG VON 12 cm
Be Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Bu Buche (Fagus sylvatica)
W Winterlinde (Tilia cordata)

----- ERHALTEN VON OBSTGEHÖLZEN

ANPFLANZEN UND ERHALTEN EINES GEHÖLZSTREIFENS

MIT 1 STRAUCH/m² DER ARTEN:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Schw. Holunder (Sambucus nigra), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

UND 1 HOCHSTAMM/50 m² DER ARTEN.

Buche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Traubeneiche (Quercus petraea), Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde (Tilia cordata)

FESTSETZUNGEN VON BÖSCHUNGEN AN STRASSEN (\$ 9 Abs. 26 BauGB)

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 Abs. 4 H80 vom 31.08.1976.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

S Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 45°, gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in ziegelroten kleinteiligen Dachpfannen erfolgen. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/2 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten bei einer max. Bauhöhe von ebenfalls 1,50 m. Der höchste Punkt der Dachgaube oder der Dachaufbauten muss mind. 1,5m unter zugehörigem First enden.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Stützwände an Grenzen sind zulässig.

MÜLLTONNEN

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

TEIL C SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

----- GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

----- VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg am 22.12.1987 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.1988 öffentlich bekannt gemacht.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 01.07.1988 ortsüblich bekannt gemacht und am 11.07.1988 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 15.09.1988 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB 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. Die Gemeindevertretung Ebersburg hat in ihrer Sitzung am 03.03.1989 den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 06. März 1989

(Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 9.03.1989 übereinstimmen.

Fulda, den 9.03.1989

Der Landrat
des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
im Auftrag

Das Anzeigeverfahren wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB vom 31. Aug. 1990 bis durchgeführt.

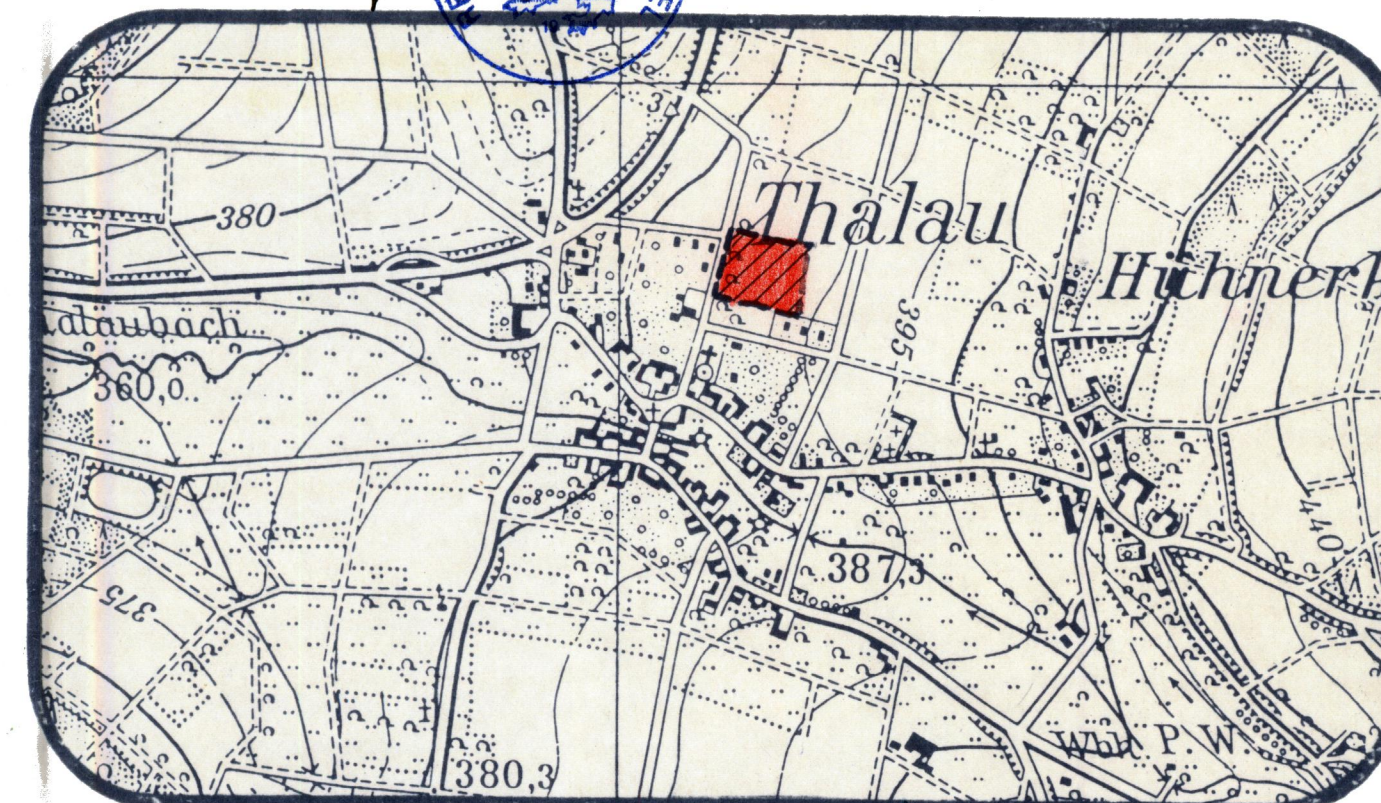
9. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 31. Aug. 1990 ortsüblich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 31. Aug. 1990 rechtskräftig geworden.

Ebersburg, den 6.9.1990

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Ebersburg

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 7. Juni 1989, Az.: 34-61d 04-01 (67)

Der Regierungspräsident in Kassel
im Auftrage



BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"AM RÖDCHEN"
OT THALAU GEM. EBERSBURG

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING
BEARB. HENNING GEZ. HENKEL

AUGUST 1988

GEÄND.: NOV. 1988

GEÄND.:

6400 FULDA
KUNZELER STR. 11
TEL.: (0661) 71031