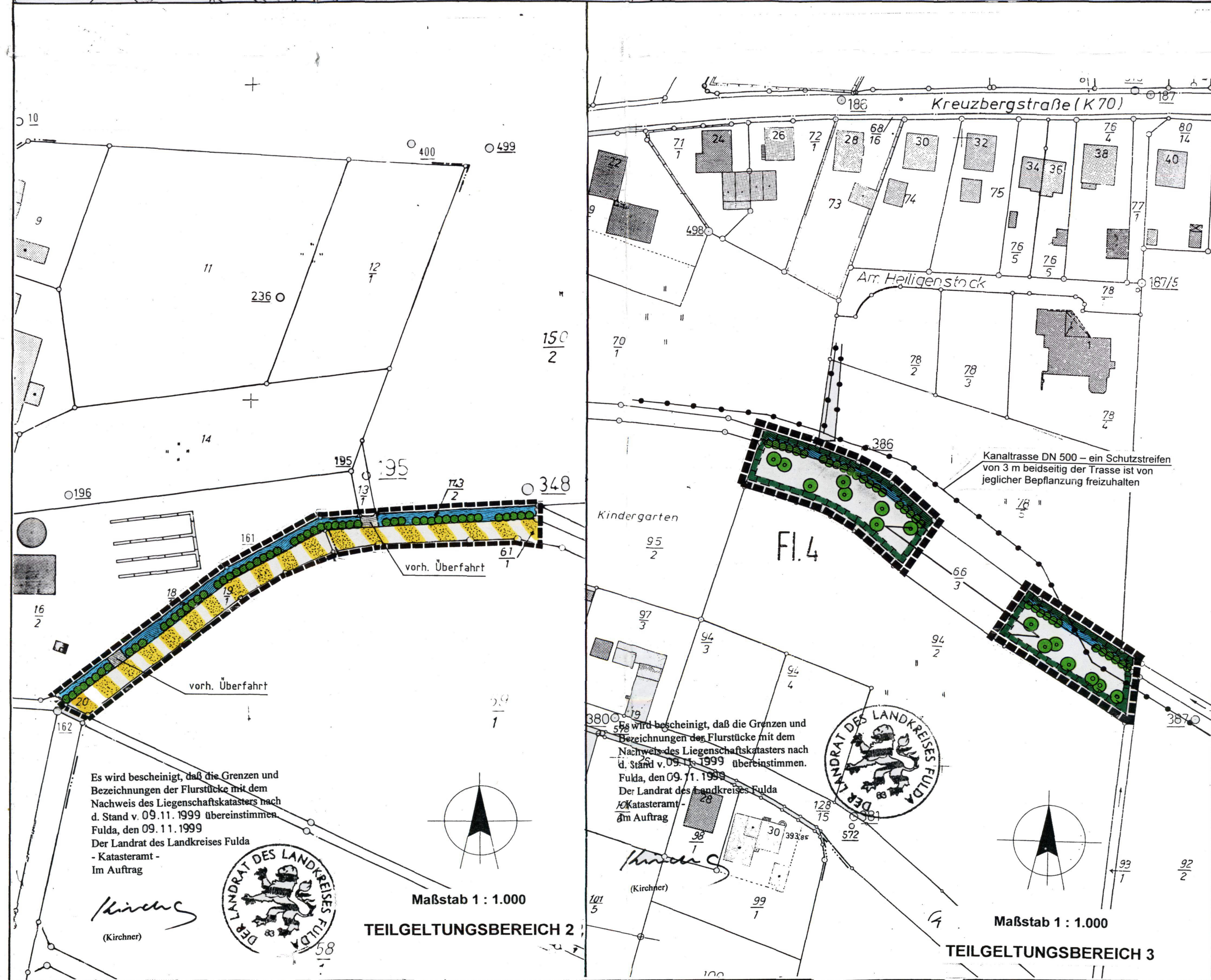
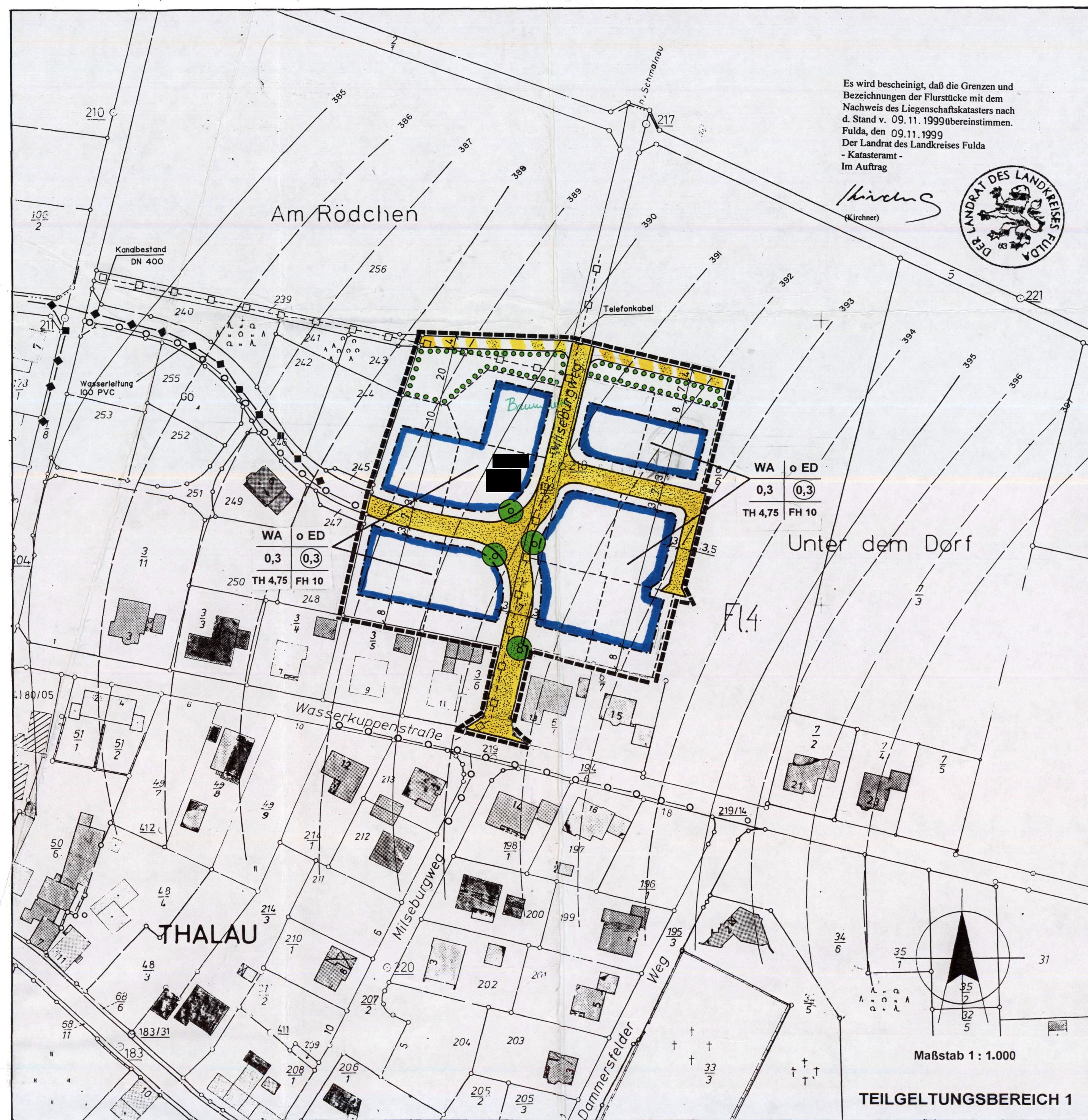




DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEM TEILGELTUNGSBEREICH 1 (BAUGEBIET), DEM TEILGELTUNGSBEREICH 2 UND 3 (EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN) SOWIE DER BEGRÜNDUNG

A. GESETZESGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
6. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hessisches Wassergesetz (HWG) (in der jeweils gültigen Fassung)

B. PLANZEICHEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl – GFZ z. B. 0,3

2.2 Grundflächenzahl – GRZ z. B. 0,3

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen

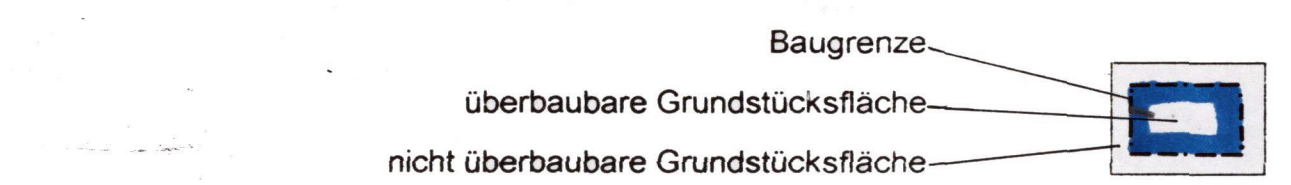
Traufhöhe als Höchstmaß (in Meter) TH

Firsthöhe als Höchstmaß (in Meter) FH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise o

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED



Nutzungsschablone:

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsflächen

- 4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfläche; besonderer Zweckbestimmung

- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Landwirtschaftlicher Weg

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Graben / Bachlauf

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

- 6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen:
Heimische Laubbäume (s. Pflanzliste 1) im Straßenraum bzw. angrenzenden privaten Flächen (Hochstämme 3 x v., STU 12 – 14 cm, mit Ballen). Die Baumstandorte im privaten Bereich dürfen entlang der Straße um max. 5 m verschoben werden.

Standortgerechte heimische Laubbäume (s. Pflanzliste 1) im Bereich der Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 3) als Heister (mind. 2 x v., 200-250 cm Höhe).

Standortgerechte Gehölze (s. Pflanzliste 2, mind. Höhe 100 cm) entlang des Vorfluters (hier 1-zellig, 1 Gehölz/1 lfd. m.). Die Pflanzung ist alle 20 – 30 m zu unterbrechen und nach ca. 5 m fortzuführen.

- 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gehölzriegel zur äußeren Eingrünung des Baugebietes, mit einem Strauch (s. Pflanzliste 3; mind. Höhe 100 cm) je 1,5 m² Gehölzfläche und 1 Laub- oder Obstbaum je 50 m² Gehölzfläche (s. Pflanzliste 1 als Hochstamm 2 x v., STU 10 – 12 cm und Pflanzliste 4 Obstbäume 2 x v., STU 8 – 10 cm).

7. Sonstige Planzeichen und Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 7.2 Flurstücksnummern, Grenzsteine, Flurstücks- u. Flurgrenzen

- 7.3 Höhenlinien mit Höhenangaben (in m ü. NN) – unverw. aus der topographischen Karte

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante der Sparren. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Die zulässige Firsthöhe (FH) wird ebenfalls an der Talseite des Gebäudes ermittelt.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche bspw. in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenentwurfsplanung vorbehalten.

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 4.1 Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen, auf die geplanten Baumstandorte ist Rücksicht zu nehmen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind von Straßenausbaumaßnahmen, so früh wie möglich mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

- 4.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen vom Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Ebenfalls auf dem Grundstück zu dulden sind die Betonrückenstützen der Bordsteine bzw. Abschlusssteine der hinteren Straßengrenzung.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 7.1 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenbefestigung: Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Zuwegungen, Stellplätzen usw. sind großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine in Sandbett verlegt, Schotterterrassen od. wassergebundene Decken zu verwenden.

Der landwirtschaftliche Weg am Nordrand des Baugebietes darf nicht befestigt werden.

Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung der Grundstücksflächen: Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche (Wiese, Regen, Staudenbeet etc.) oder als Gartenfläche zu gestalten.

Regenwasserückhaltung und -verwertung: Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 25 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen, das Mindestfassungsvermögen wird mit 3 m³ festgesetzt.

Ausgleichsfläche: Das Teilflurstück 66/3, Flur 4 in der Gemarkung Thalau, südlich angrenzend an den Thalaubach mit einer Fläche von ca. 1.700 m² wird als Teilgeltungsbereich 3 ausgewiesen. Entlang des Baches sind gemäß Punkt B. Nr. 6.2 Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die südwestlich angrenzende Grünfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzung sind je 100 m² Fläche ein Laubbaum als Solitär oder in kleinen Gruppen (max. 3 Bäume) anzupflanzen.

- 7.2 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung zu den geplanten Eingriffen

Öffentliche Maßnahmen:

Die Anpflanzung entlang des Grabens (Teilgeltungsbereich 2) und die grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des Teilgeltungsbereiches 3 werden den öffentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft infolge des Straßenausbaues zu geordnet.

Private Baumaßnahmen:

Die Anpflanzung des Gehölzriegels am Nordrand des Baugebietes (Teilgeltungsbereich 1) wird den privaten Eingriffen in Natur und Landschaft zu geordnet.

- 7.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Durchgrünung des Baugebietes:

- Bis zu 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum (s. Pflanzliste 3) zu pflanzen und zu unterhalten. Je weitere angefangene 100 m² versiegelter Fläche ist mind. 1 weiterer Laubbaum der o. a. Arten anzupflanzen. Durch Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierbei anzurechnen.

- Entlang einer Grundstücksgrenze ist auf ganzer Länge oder auf mind. 25 % der Grundstücksgrenzen ist eine 2-zellige freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecke (s. Pflanzliste 3) anzulegen.

- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 2 m Länge mit einer Kletterpflanze (s. Pflanzliste 5) zu bepflanzen.

- Zäune und Mauern sind pro angefangene 3 m Länge ebenfalls mit einer Kletterpflanze (s. Pflanzliste 4) zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Holzzäune und Natursteinmauern

- 7.4 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten (Vorschlagslisten) können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können vereinzelt eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z. B. Flieder - Syringa vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Pflanzliste 1:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) - (*) Bäume geeignet für den Straßenraum und angrenzende Flächen)

Pflanzliste 2:

Erle (*Alnus glutinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*)

Pflanzliste 3:

Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rosen (*Rosa spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Pflanzliste 4:

Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohrapfel, Schafnase

Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau

Kirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger

sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen

Pflanzliste 5:

Schlingknöterich (*Fallopia*), Kletterrosen (*Rosa*), Akebie (*Akebia*), Wilder Wein (*Parthenocissus*), Efeu (*Hedera*)

Gehölzpflanzung - Negativliste

Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze (z. B. Thuja, Scheinzypresse, ...) und in ihrer Wuchsform überformter Arten ist zum Straßenraum hin nicht zulässig. Je 250 m² Grundstücksfläche darf nur 1 derartige Gehölz gepflanzt werden, sie sind nicht auf die Pflanzbindungen anzurechnen.

D. GESTALTUNGSSATZUNG

(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 (GVBl. S. 102) und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)

1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im Baugebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig, nicht zulässig sind Krüppelwalddächer.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt werden und ist in kleinteiligen Dacheiegeln oder Dachpfannen in roten Farbtönen herzustellen. Alternativ sind Dacheindeckungen, von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) auch in anderen Materialien (z. B. Schiefer, Kupfer- und Zinkblech) zulässig.

Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich in der Dachform der des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen sind nur als begrünte Dächer zulässig.

2. Gauben

Zulässig sind Giebel- und Schleppgauben.

3. Drempe

Die Drempehöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren betragen.

4. Baumaterialien und Fassadengestaltung

Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Faserzementplatten oder sonstige diverse Kunststoffverkleidungen nicht zulässig.

5. Einzäunung

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen anzulegen. Zur Einzäunung sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, daß Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenzen wandern können. So müssen z. B. feingliedrige Maschendrahtzäune ca. 10 cm über dem Boden enden. Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

6. Stellplätze

Es wird auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg verwiesen.

E. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz - Bodenfunde

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. Dachflächenwasser

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946 und DIN 1988 (Teil 4) und die TWVO § 17 zu beachten.

3. Grenzabstände

Bei Gehölzanpflanzungen sind die erforderlichen nachbärlichen Grenzabstände zu beachten, dies gilt nicht für Baumpflanzungen im Straßenraum.

4. Grünordnung

- 4.1 Freiflächengestaltungsplan

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück ist bei der Baueingabe nachzuweisen und durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten zu konkretisieren:

- Lage und Qualität der Vegetationsflächen und der Gehölze
- Lage, Umfang und Art der befestigten Flächen,
- Einfriedung,
- Fassadenbegrünung

- 4.2 Vollzugsfrist – Nachweis – Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baum- und Strauchpflanzungen sind in der Baueingabeplanung nachzuweisen (Art, Qualität, Standort).

Die Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

5. Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 29. Jan. 99 gefaßt. Der Beschluß wurde am 26. Feb. 1999 veröffentlicht.

Ebersburg, den 24. 7. 01



.....
Erb. Bürgermeisterin

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 2. Juli 1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich am 14. Juli 1999

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 22. Juli 1999

4. Auslegungsbeschuß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg am 2. Okt. 1999 beschlossen.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 22. Okt. 99, bis einschl. 14. Nov. 1999, gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 15. Okt. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg am 22. Jan. 2001 beschlossen worden.

Ebersburg, den 24. Juli 2001



.....
Erb. Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

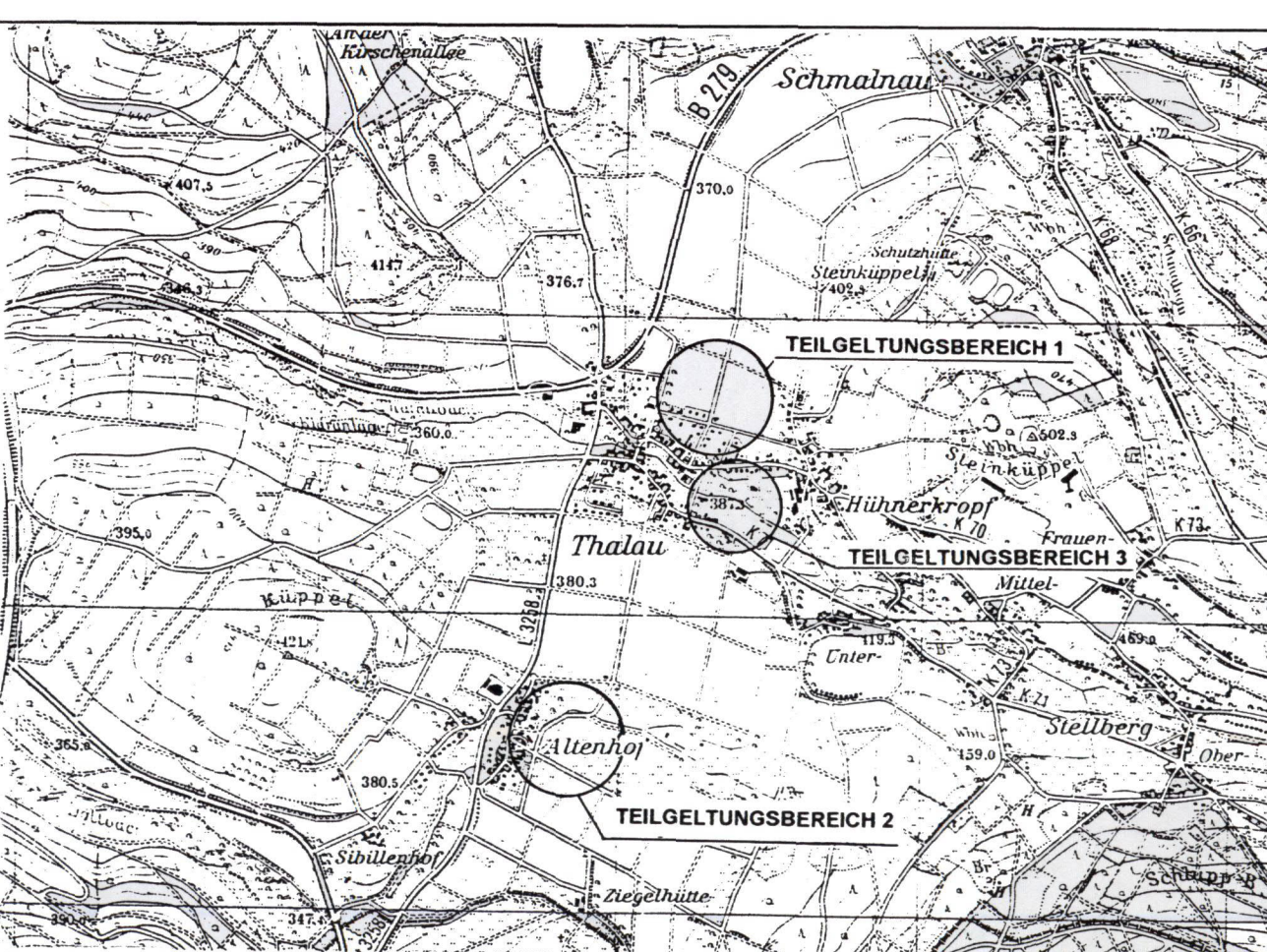
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 27. Mai 2001 in Kraft.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Ebersburg (Bauabteilung) bereitgehalten und über seiner Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ebersburg, den 24. Juli 2001



.....
Erb. Bürgermeisterin



Bebauungsplan "Am Rödchen IV" mit integriertem Landschaftsplan

OT Thalau, Gemeinde Ebersburg

Bearbeitet: R. Hofmann

Datum: 2/1999

Gezeichnet: J. Ens

zuletzt geändert: 16.01.2001

Planungsbüro Horst Henning

37603 FULDA, KÜNZELER STR. 11

TEL. (0661) 92 814-0, FAX. 92 814-50, eMail 0661928140-1@t-online.de

