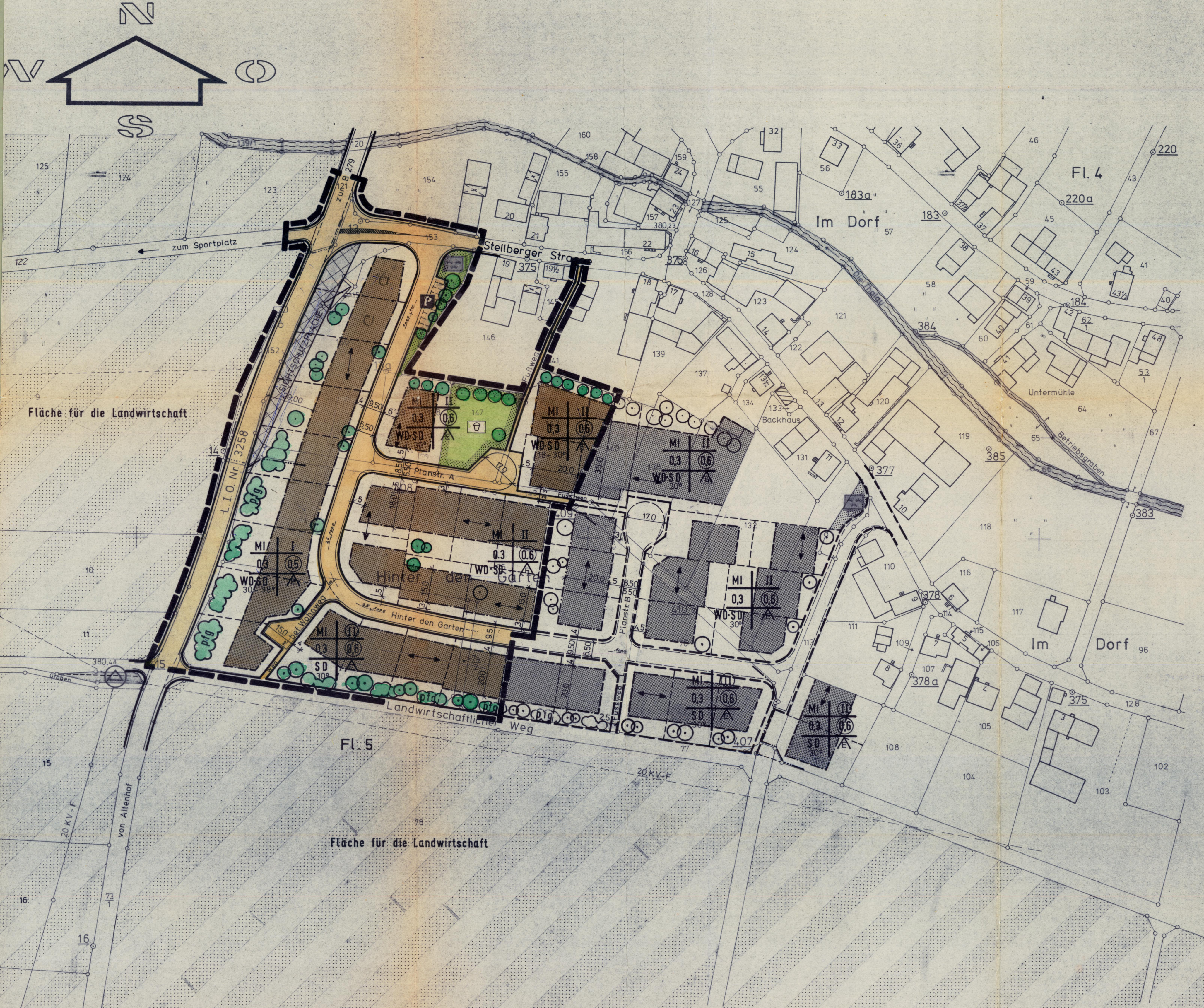


gemeinde ebersburg / ot-thalau bebauungsplan "hinter den gärten" 1. bauabschnitt: 1:10000



ZEICHENERKLÄRUNGEN

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	II
0.3	0.5
WD-SD	30

2. Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.3	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0.5	Grundflächenzahl
30	Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E	nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze

4. Flächen des überörtlichen Verkehrs

L 3258	Sichtschutzfläche (das Sichtfeld ist von jeder sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung wie Bäume, Sträucher und Hecken freizuhalten)
--------	--

5. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen	Strassenbegrenzungslinien
-------------------------	---------------------------

6. Grünflächen

Grünanlage	Spielplatz
------------	------------

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

P	Parkplatz
bef. Wohnweg	befahrbarer Wohnweg
WD-SD	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
30°	Sattel- oder Walmdach
30°	Angabe der Firstrichtung
30°	Angabe der Dachneigung
30°	vorhandene Grundstücksgrenzen
30°	geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
30°	Pflanzgebot für Buschgruppen
30°	Pflanzgebot für standortgerechte Einzelbäume und Baumgruppen
30°	abzubrechende Gebäude
30°	vorhandene Gebäude

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 nach dem Stande vom 1. Juli 1977 übereinstimmen.

Die Flurstücke 73/1, 74/1, 74/2, 75 76 und 77 der Flur 5 unterliegen einem Flurbereinigungsverfahren.

KATASERAMT
Im Auftrag
Schleicher

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro L. Hetterich, Hanau/Main, Corneliustr. 8 durch Herrn Klaus H. Zimmer und Herrn J. H. Zimmer/Kr. im Oktober 1975/DEZ 1976.

Hanau, den 28.6.1977

Planungsbüro L. Hetterich

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro L. Hetterich, Hanau/Main, Corneliustr. 8 durch Herrn Klaus H. Zimmer und Herrn J. H. Zimmer/Kr. im Oktober 1975/DEZ 1976.

Hanau, den 28.6.1977

Planungsbüro L. Hetterich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in ihrer Sitzung vom 22.12.1976 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Bauer der Öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) am 4.2.1977 ortsüblich durch Ebersburger Nachrichten und Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 14.2.1977 bis 14.3.1977 öffentlich ausgelegt.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in ihrer Sitzung vom 22.12.1976 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Bauer der Öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) am 4.2.1977 ortsüblich durch Ebersburger Nachrichten und Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 14.2.1977 bis 14.3.1977 öffentlich ausgelegt.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in ihrer Sitzung vom 22.12.1976 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Bauer der Öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) am 4.2.1977 ortsüblich durch Ebersburger Nachrichten und Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 14.2.1977 bis 14.3.1977 öffentlich ausgelegt.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in ihrer Sitzung vom 22.12.1976 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Bauer der Öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) am 4.2.1977 ortsüblich durch Ebersburger Nachrichten und Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 14.2.1977 bis 14.3.1977 öffentlich ausgelegt.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in ihrer Sitzung vom 22.12.1976 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Bauer der Öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) am 4.2.1977 ortsüblich durch Ebersburger Nachrichten und Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 14.2.1977 bis 14.3.1977 öffentlich ausgelegt.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat in ihrer Sitzung vom 22.12.1976 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Bauer der Öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) am 4.2.1977 ortsüblich durch Ebersburger Nachrichten und Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 14.2.1977 bis 14.3.1977 öffentlich ausgelegt.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.6.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

GEMEINDE EBERSBURG
Karl Fiedler
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.6.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

GEMEINDE EBERSBURG
Karl Fiedler
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.6.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

GEMEINDE EBERSBURG
Karl Fiedler
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.6.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

GEMEINDE EBERSBURG
Karl Fiedler
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.6.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

GEMEINDE EBERSBURG
Karl Fiedler
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.6.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

GEMEINDE EBERSBURG
Karl Fiedler
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.6.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

GEMEINDE EBERSBURG
Karl Fiedler
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.6.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

GEMEINDE EBERSBURG
Karl Fiedler
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.6.1977 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 11. Aug. 1977

GEMEINDE EBERSBURG
Karl Fiedler
Bürgermeister

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.

3. 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. 0,80 m

3.2 Gebäudeteile dürfen einhalbgeschossig versetzt werden, jedoch darf OK-Geschoßteil Erdgeschosdecke nicht höher als 1,375 m über OK-Rohfußboden Erdgeschos (Hauseingang) liegen (s. Skizze)

3.3 Bei 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 Dachneigung wird 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.

Kniestöcke (Drempel) und Dachaufbauten (Gäben etc.) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/2 der Dachlänge betragen. Kniestöcke dürfen 0,75 m nicht überschreiten, gemessen an der Außenflucht der Wand zwischen Oberkante Geschosdecke und Schnittpunkt Dachhaut.

Kniestöcke bei zweigeschossiger Bebauung sind unzulässig.

Dachdeckung bei geneigten Dächern in kleinteiligem Material.

Farbe: anthrazit, dunkel engobiert

3.5 Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anhöhen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

3.6 Einfriedigungen sollen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten.

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Wege und untergeordnete Bebauung (z.B. Garagen und Stellplätze) in Anspruch genommen werden.

3.7 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 Straßennachse - 0,8 m nicht überschreiten.

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

4. Hinweise

4.1 In den Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für den späteren Einbau von Fernmeldeanlagen vorzusehen.

4.2 "Hinweise zum Schutz von Bodendenkmalen"

Gemäß § 20 (1) des Gesetzes zum Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzgesetz) vom 23. Sept. 1974 (GVBl. I Nr. 31/74 S. 450) sind u.a. bei Erd- und Bauarbeiten entdeckte Bodendenkmäle (z.B. geschichtliche Mauern, Fundamente, etc.) dem Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg, Kellernbachstr. 19, 34109 Kassel) oder der Gemeinde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind gemäß § 20 (2) des Denkmalschutzgesetzes, der Entdecker, der Grundstückseigentümer sowie der Leiter der Arbeiten, bei dem die Funde entdeckt worden sind.

Der Fund und die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

4.3 Für Garagen und Stellplätze gelten die jeweils gültigen Stellplatzrichtlinien (Richtlinien zur Ermittlung der Zahl von Stellplätzen).

Beim Bau von Garagen muß der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,0 m betragen.

