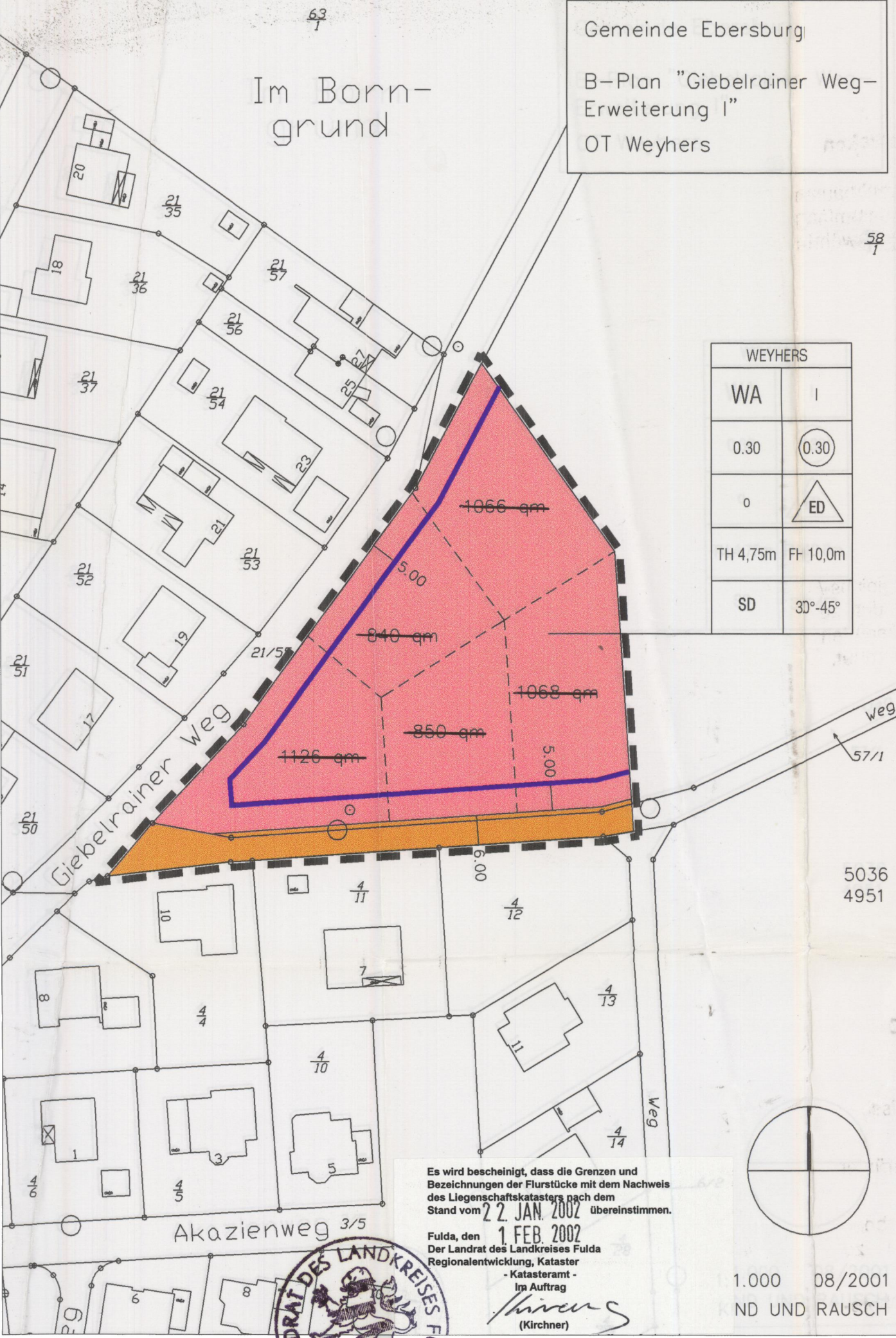




## GEMEINDE EBERSBURG

### BEBAUUNGSPLAN „GIEBELRAINER WEG - ERWEITERUNG I“ IM ORTSTEIL WEYHERS

#### VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137), geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. S.34)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)** i.d.F. Vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. Vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S.429, ber. 1998 I S.31)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1993 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.08.1997
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. Vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBl. I S.232)

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | Flurgrenze vorhanden                          |
|  | Flurnummer z.B. 4                             |
|  | Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 97 |
|  | Gebäude - Bestand                             |
|  | geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)   |

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf dem Baugrundstück ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg vom 28.04.1995.

#### EMPFEHLUNGEN

Das Dachflächenwasser ist - soweit möglich- zur Brauchwassernutzung zu sammeln.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten. Auf die entsprechende kommunale Abwassersatzung wird hingewiesen.

Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser soll - soweit möglich und zulässig - versickert werden.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zu empfehlen.

#### TEIL A PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

|  |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)                                                                                                                                                                                                               |
|  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. |
|  | Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr.1 BauGB ist durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.                                                                                                                                                     |
|  | Grundflächenzahl als Höchstmaß: GRZ: 0,3 (§19 BauNVO)                                                                                                                                                                                                     |
|  | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß: GFZ: 0,3 (§20 BauNVO)                                                                                                                                                                                                   |
|  | Max. Zahl der Vollgeschosse: I (§16 (2) Nr. 3.u 4. BauNVO)                                                                                                                                                                                                |
|  | Max. Traufhöhe baulicher Anlagen: 4,75 m (§9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)                                                                                                                                                                                   |
|  | Max. Firsthöhe baulicher Anlagen: 10,0 m (§9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)                                                                                                                                                                                   |
|  | Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§22 (2) BauNVO)                                                                                                                                                                                               |
|  | Offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Baugrenze (§23 (3) BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Straßenverkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)                                                                                                                                                                                                                   |

#### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen** (§ 9(2) BauGB und §16,18 und 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Gartenflächen anzulegen.

Die angegebenen Grundflächenzahlen beinhalten die Überschreitung nach BauNVO §19 (4) (Anrechnung aller befestigten Flächen). Die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt sind.

Im Wohngebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen die Firsthöhe von 10,0 m und die Traufhöhe von 4,75 m nicht überschreiten.

##### Definition Traufhöhe:

Die Höhe der felseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

##### Definition Firsthöhe:

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der felseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

- Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 u. 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die Errichtung der Stellplätze gelten die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg.

- Bauweise** (§22 BauNVO)

Die baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten.

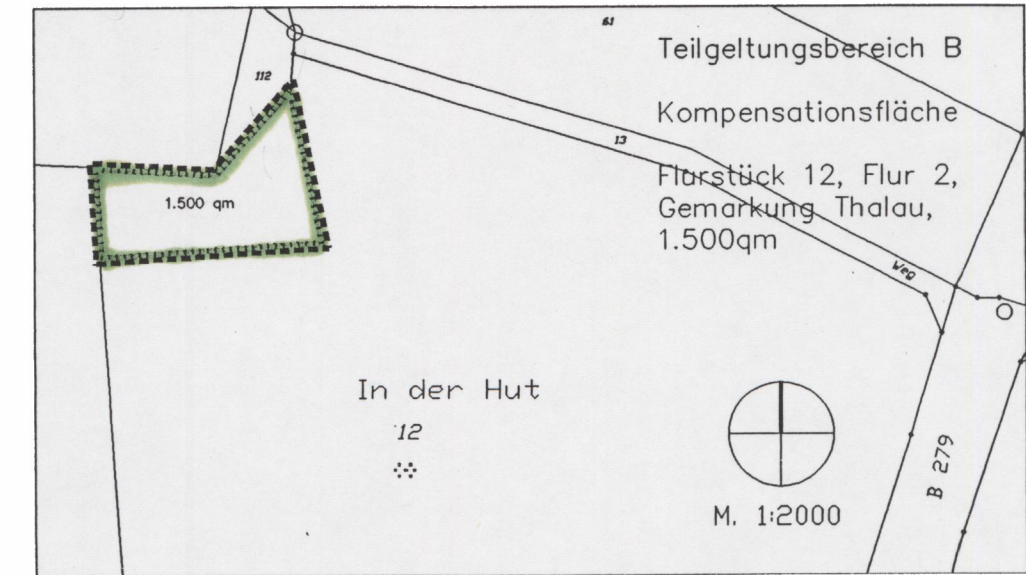
- Erschließung** (§ 9(1) Nr. 11)

Das Wohngebiet wird über die bestehende Straße „Giebelrainer Weg“ und eine neue öffentliche Verkehrsfläche, die an den „Giebelrainer Weg“ anbindet, erschlossen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 (1) Nr. 20 und Nr. 25, § 9 (1a) BauGB und § 8a BNatSchG)

##### 5.1 Ausgleichsmaßnahme in gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (Teilgeltungsbereich B)

Die als Teilgeltungsbereich B markierte Fläche (Teilfläche von Flurst. 12, Flur 2, Gemarkung Thalau, mit ca. 1.500 qm) ist z.Zt. intensiv genutztes Grünland. Diese Fläche wird mit Beginn der Baumaßnahmen aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen. Sie dient der Erweiterung eines vorhandenen Biotops (Flurst. 26/3). Es wird ein Röhricht entstehen.



##### 5.2 Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume (1. oder 2. Ordnung, standortgerecht) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume (altbährte und heimische Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### Pflanzliste:

Traubeneiche (Quercus petraea)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Gem. Esche (Fraxinus excelsior)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)

##### 6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die gemäß § 9 (1a) BauGB unter 5.1 festgesetzten Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe zu 80% der Überbauung im gesamten Geltungsbereich des B-Planes und zu 20% der Erschließung zugeordnet.

#### TEIL C FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

##### ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§87 (1) 1 HBO)

###### Dächer

Es sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.

Carports sind ausschließlich mit Pult-, Satteldach oder begrünter Flachdachpergola zulässig.

Zur Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien (Ton- oder Betordachsteine) zu verwenden. Alle anderen Farben sind ausgeschlossen.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

###### Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz, Stein und Metall in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

###### Stellplatzanlagen, Zufahrten, Einfriedigungen und Böschungen

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden. Für Zugänge sind normale Pflasterbeläge zulässig.

Asphalt, Beton sowie unterbetonierte Flächenbefestigungen sind auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,50 m zu verwenden.

Die Begrünung und Anordnung der Stellplatzanlagen hat entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebersburg zu erfolgen.

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 dem Grundstückseigentümer des Baugrundstückes durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50m Höhe als Höchstmaß abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Ebenfalls auf dem Baugrundstück zu dulden sind die Betonrückenstützen der Bordsteine bzw. Abschlußsteine der entlang des Baugrundstückes verlaufenden Straßen- bzw. Gehwegbegrenzung.

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat am 19. Sept. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Giebelrainer Weg - Erweiterung I" im Ortsteil Weyhers beschlossen.

Der Beschluß wurde am 19. Okt. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Ebersburg, den 5.2.02

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 22.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 22.10.2000 bis 1.11.2000 einschließlich öffentlich auslegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 1.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ebersburg, den 5.2.02

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan "Giebelrainer Weg - Erweiterung I" im Ortsteil Weyhers hat über die Dauer eines Monats vom 19. Sept. 2000 bis 1.11.2000 einschließlich öffentlich auslegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 1.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ebersburg, den 5.2.02

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.10.2000 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß §10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den 5.2.02

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

5. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr.5 "Giebelrainer Weg - Erweiterung I" im Ortsteil Weyhers, wurde gem. § 10 (3) BauGB am 19. Sept. 2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Giebelrainer Weg - Erweiterung I" im Ortsteil Weyhers icht verbindlich.

Ebersburg, den 5.2.02

Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin



## GEMEINDE EBERSBURG LANDKREIS FULDA

### ORTSTEIL WEYHERS BEBAUUNGSPLAN „GIEBELRAINER WEG - ERWEITERUNG I“

SATZUNGSEXEMPLAR  
AUGUST 2001

KIND UND RAUSCH, 36041 FULDA