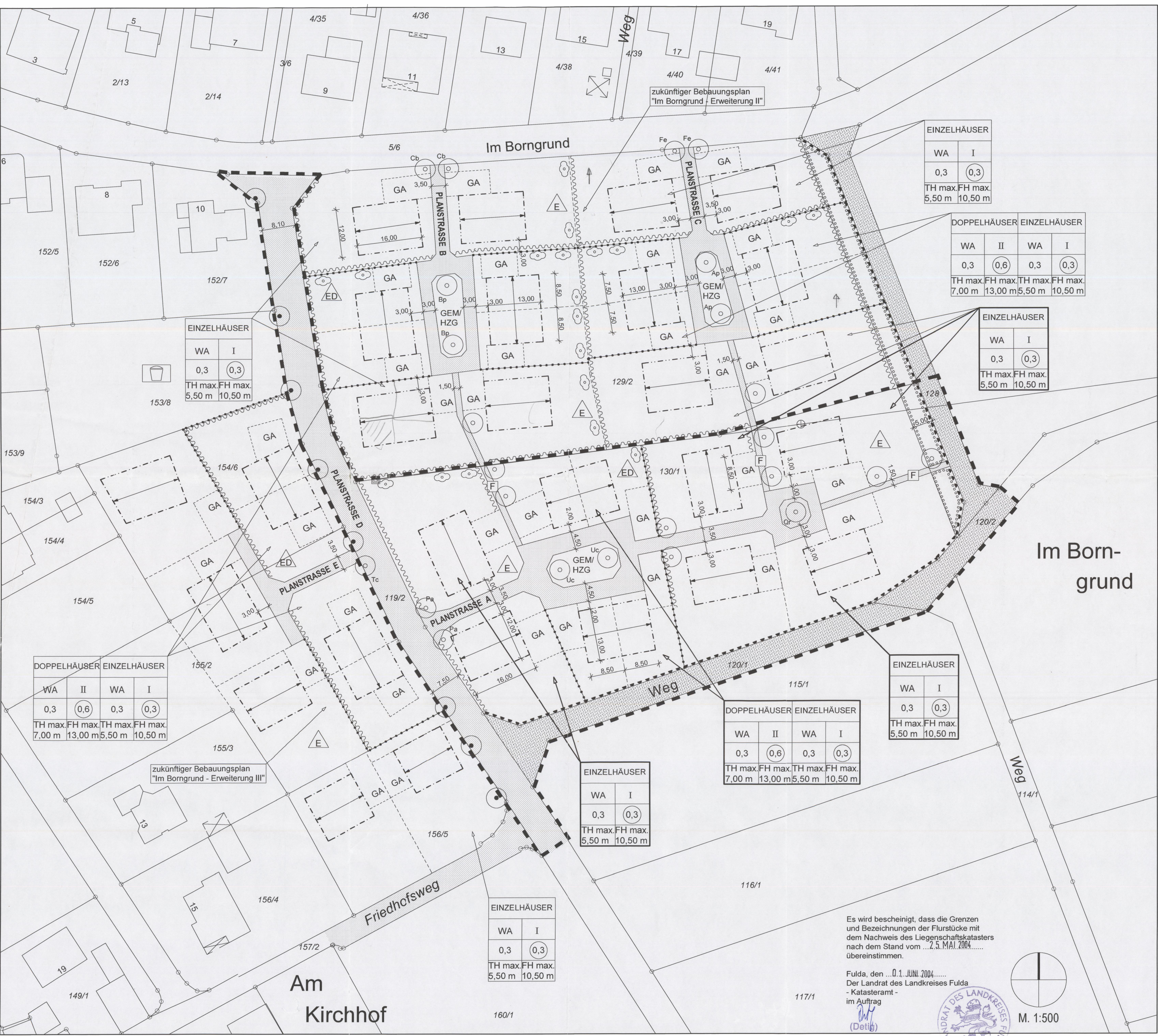




GEMEINDE EBERSBURG Ortsteil Weyhers

Bebauungsplan „Im Borgrund – Erweiterung I“ mit integriertem Landschaftsplan

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Platzierungsverordnung (PlanZVO)
- Hess. Bauordnung (HBO)
- Hess. Gemeindeordnung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG)

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen

- GA: Flächen für Garagen und Carports (zwingend) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) - (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 3)
- GEM/HZG: Flächen für Gemeinschaftsheizungsanlage/ Gemeinschaftsräume (Tafelziele) ist ausgeschlossen.
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- landwirtschaftlicher Weg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Markierung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 8)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 7.1)
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum, Hochstamm, StU 14 - 16 cm
- anzupflanzende Gehölze
- Hinweise:
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- geplante Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)
- vorhandene Freileitung (ÜWAG) – wird ertverkabelt
- WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 1)
- I/II: max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 1)
- 0,3: Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,6: Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- TH max. z.B. 5,50 m: max. Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)
- FH max. z.B. 10,50 m: max. Firsthöhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)
- ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- SD: nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- min. 15°/38°: Satteldach / Puttdach
- Dachneigung
- Hauptfrischtrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Festsetzungen für Einzelhäuser/Doppelhäuser	
Art der Nutzung	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Maximale Traufhöhe	Maximale Firsthöhe

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für das Baugebiet wird als Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tafelziele) ist ausgeschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Nutzungsschablone im Baugebiet festgesetzt. Die Nutzungsschablone differenziert zwischen Einzelhäusern und Doppelhäusern.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO wird für Einzelhäuser auf I, für Doppelhäuser auf II festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Einzelhäuser 0,3, für Doppelhäuser 0,6. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für Einzelhäuser 0,3, für Doppelhäuser 0,6.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind.

Die max. Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Für Einzelhäuser beträgt die maximale Traufhöhe 5,50 m, die maximale Firsthöhe 10,50 m.

Für Doppelhäuser beträgt die maximale Traufhöhe 7,00 m, die maximale Firsthöhe 13,00 m.

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittlinie der Außenwand mit der Dachtraufe.

Die Firsthöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum First.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die verbindlichen Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallenen Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

3. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind nur auf den in den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzten Flächen für Garagen sowie innerhalb des Baufensters im direkten Anschluss an die Flächen für Garagen zugelassen.

Weitere erforderliche Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sind nur als offene Stellplätze zulässig.

3.1. Flächen für Gemeinschaftsheizungsanlagen/ Gemeinschaftsräume

Zulässig sind gemeinschaftlich errichtete Gebäude mit einer Grundfläche von max. 40 m² für die Versorgung des jeweiligen Wohnhofes mit Energie sowie zur Unterbringung eines Gemeinschaftsraumes.

Die Entscheidung, ob eine gemeinschaftliche Heizungsanlage oder ein Blockheizkraftwerk (BHKW) gebaut werden wird, obliegt den Besitzern der an den jeweiligen Hof angrenzenden Häuser. Die Kosten für den Bau des Heizhauses und der Heizungsanlage bzw. des BHKWs übernehmen die Beteiligten in vollem Umfang. Grundsätzlich kann es zum Bau der Anlage kommen, wenn sich mindestens 50% der Anwohner für den Bau entscheiden.

Des weiteren wird durch die Hofanlieger entschieden, ob auf der Fläche ein Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung errichtet wird. Die Verwendung des Raumes wird durch die Bewohner festgelegt. Die Entscheidung, ob ein Gemeinschaftsraum gebaut wird, obliegt den Besitzern der an den jeweiligen Hof angrenzenden Häuser. Die Kosten für den Bau des Gemeinschaftsraumes übernehmen die Beteiligten in vollem Umfang. Grundsätzlich kann es zum Bau der Anlage kommen, wenn sich mindestens 50% der Anwohner für den Bau entscheiden.

Eigentümer der Anlage und deren Grundfläche ist ein zu gründender Rechtsträger, welcher durch die Beteiligten gebildet wird.

Sollte durch die Anwohner entschieden werden, dass sowohl Heizraum, als auch Gemeinschaftsraum zur Ausführung kommen, so werden diese als bauliche Einheit ausgeführt.

Die restliche, nicht bebaute Hoffläche wird der Gemeinde Ebersburg übereignet.

Weiterhin ist auch die Anordnung einer zentrale Behälteranlage für die Versorgung des Wohngebietes mit Flüssiggas zulässig. Die hierfür benötigte Fläche wird der Gemeinde Ebersburg übereignet.

Wird durch die Anwohner binnen zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kein Rechtsträger zum Erwerb der Fläche gegründet und kein Angebot zum Erwerb unterbreitet, wird die ganze Hoffläche der Gemeinde Ebersburg übereignet. In diesem Fall besteht Kraft des Bebauungsplanes für die Hofanwohner die Möglichkeit, die gemeinschaftlichen Bauten zu einem späteren Zeitpunkt zu errichten.

4. Führung von Leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

4.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 (1) 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 Einrichtung von Stützmauern bis zu 50 cm Höhe abgewendet werden (vgl. Ziff. 5.5).

Ebenfalls auf dem Grundstück zu dulden sind die Betonrückenstützen der Bordsteine, Rinnen und Abschlusssteine am Rande der Verkehrsflächen.

5. Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 (1) Nr. 1 HBO

5.1 Dächer

Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von min. 38° oder als Puttdach mit min. zwei eindeutig voneinander getrennten Dachflächen mit einer Dachneigung von min. 15° auszuführen.

Die Dachüberstände dürfen geneigt- und traufseitig je Seite max. 60 cm betragen.

Für die Dachdeckung sind naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine zu verwenden. Glänzende oder glasierte Ziegel oder Betondachsteine sind nicht gestattet. Bei Puttdächern sind auch Grün- bzw. Grasdächer zulässig. Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung sind zugelassen.

Eine Verkleidung von Ortgang oder Traufe mit Faserzementplatten, Kunststoffverkleidungen o.ä. ist nicht gestattet.

5.2 Dachaufbauten, Kamine

Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaufwand darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gaube zum Giebelortgang muss min. 2,00 m, der Abstand der Gauben untereinander 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf 2/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Die Gauben sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Alternativ ist eine Blecheindeckung (Zink- oder Kupferblech) zulässig. Die Gaubenverkleidung erfolgt im Material, welches für die Fassadengestaltung vorgeschlagen wird (siehe 5.3). Faserzementplatten, Kunststoffverkleidungen o.ä. sind nicht gestattet.

Karninköpfe sind in Mauerwerk, Putz, Zink- oder Kupferblech, Schiefer oder Kunstschiefer auszuführen. Rote Faserzementplatten sind ausgeschlossen.

5.3 Materialien und Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung einschließlich der Sockelgestaltung sind nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der umgebenden Bebauung einfügen. Eine Beschränkung auf wenige, ortstypische Materialien hat sich bewährt.

Für die Außenwände sind folgende Materialien unbehandelt oder in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu verwenden:

- Putz (Glattputz oder gering strukturierter Putz)
- Holz
- Sichtmauerwerk aus Kleinformatigen Ziegeln
- Natursteinmauerwerk
- Beton

Faserzementplatten oder Kunststoffverkleidungen nicht zulässig. Größere, fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen.

Fenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum sind unzulässig.

5.4 Gestaltung von Garagen und Carports und Nebenanlagen

Zu Fassadengestaltung und Dächern von Garagen und Nebenanlagen vgl. Ziff. 5.1 bzw. 5.3. Bei Carports sind Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Carports sind mit Rankgewächsen einzugrünen.

Zu Garagen und Carports vgl. auch Ziff. 3.

Zur Befestigung von Stellplätzen sowie Stellplatzzufahrten vgl. Ziff. 5.6.

5.5 Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedung sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen (z. B. Hartiegl, Heckenkirsche, Liguster, Buchsbaum, Hainbuche), Staketenzäune, Metallzäune und einfache Holzzäune mit vertikaler Gliederung ohne Sockelmauer zulässig. Sonstige Zäune sind nur integriert in Hecken zulässig. Die max. Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m.

An den Grundstücksgrenzen zu den Wohnhöfen sind jegliche Arten von Einfriedungen ausgeschlossen.

Einfriedungen sind entlang von Entwässerungsgräben nur auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere diese passieren können (Bodenfreiheit min. 10 cm).

Stützmauern sind bevorzugt als Trockenmauern aus Natursteinen (z.B. aus Basaltsteinfindlingen oder Sandstein) oder Natursteinmauern aus Sandstein-Quadermauerwerk herzustellen. Die max. Höhe von Stützmauern ist auf 50 cm beschränkt.

5.6 private befestigte Flächen

Der Umfang der befestigten Flächen ist auf das für die Nutzung notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Mögliche Materialien:

- Schotterrassen
- wassergebundene Decke
- großflurige Plasterbeläge (Ökopflaster)
- Porenelemente

Auf eine gesonderte Entwässerung kann verzichtet werden.

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

Der Einsatz von Natursteinen, besonders unregelmäßige Basalt-, Granit-, oder Sandsteine (Lesesteine) und die damit verbundene Selbstbegrünung werden empfohlen.

6. Gestaltung von privaten Freizeitanlagen gem. § 118 HBO

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiges Obstgehölz einer regionaltypischen Sorte oder ein anderer hochstämmiger, heimischer Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Durch Planzeichnung festgesetzte Bäume dürfen hierbei angerechnet werden. Zur übrigen Gartengestaltung sind bevorzugt standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Es sollten Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Bergulme, Rosskastanie, Traubeneiche, Stieleiche, Birke, Esche, Hainbuche oder Rotbuche gepflanzt werden.

Als Obstbäume sind Hochstämme oder Halbstämme folgender Arten zu pflanzen:

- Apfel:
- Danziger Kantapfel
 - Gravensteiner
 - Kasseler Renette
 - Boskop
 - Schöner aus Nordhausen
 - Winterrambur
 - Goldparmäne
 - Rheinischer Bohnapfel
 - Schafsnase
 - Wildapfel (Malus communis)

- Birne:
- Bunte Julbirne
 - Gellerts Butterbirne
 - Grüne Jagdbirne
 - Nordhäuser Forelle
 - Petersbirne
 - Pastorenbirne
 - Gute Graue
 - Gute Luise
 - Neue Poiteau

- Kirsche:
- Büttners Rote
 - Knorpelkirsche
 - Hedelfinger
 - Wildkirsche (Prunus Avium)

- sowie:
- Pflaume
 - Mirabelle
 - Zwetsche
 - Walnuss (Juglans Regia)

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

7. Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 4 HeNatG und § 9 (1) BauGB

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) BauGB, anzupflanzende Bäume und Gehölze

Entlang der Fußwege, im Straßenraum sowie in den angrenzenden privaten Flächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und zu pflegen.

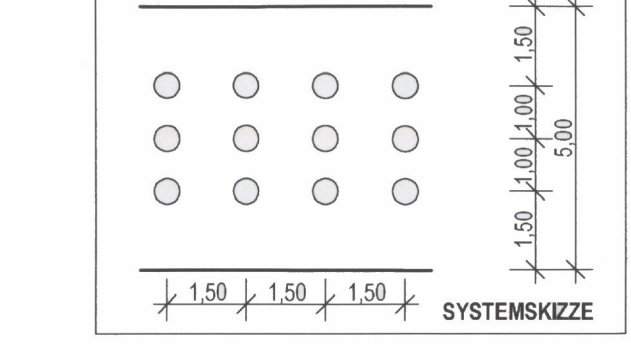
Folgende Arten sind zu verwenden:

- Fe Esche (Fraxinus excelsior)
- Ap Bergahorn (Acer pseudoplatanus) oder Spitzahorn (Acer plantanoides „Cleveland“)
- Or Stieleiche (Quercus robur)
- Uc Feldulme (Ulmus carpinifolia)
- Bp Birke (Betula pendula)
- Cb Hainbuche (Carpinus betulus)
- Tc Winterlinde (Tilia cordata)
- Pa Vogelkirsche (Prunus avium)

Für die Pflanzfläche am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes zur Eingrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern gelten folgende Festsetzungen:

Die Sträucher (gem. nachstehender Liste) sind in einem 5,00 m breiten Streifen in drei Reihen mit einem Reihenabstand von ca. 1,00 m und einem Abstand in den Reihen von ca. 1,50 m gem. Systemskizze zu pflanzen (Pflanzgröße: 2xv., 100-150).

- Hartiegl (Carnus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)



Ca. alle 8 – 12 m ist ein mittel- bis kleinkroniger Baum (gem. nachstehender Liste) zu pflanzen (Pflanzgröße: Heister 2/3xv., 200-250; Hochstämme 3xv., StU 16-18).

- Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Am Rand der für die gesonderte Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind vereinzelt Gehölze und Gehölzgruppen zu pflanzen und zu pflegen unter Verwendung folgender Arten:

- Erie (Ainus glutinosa)
Hasel (Corylus avellana)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzweide (Salix nigricans)
Holunder (Sambucus nigra)
Hartiegl (Carnus sanguinea)

7.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf privaten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in dem Maße zulässig, wie sie für die höhenmäßigen Anschlüsse an das Gebäude und seine Nebenanlagen notwendig sind.

7.4 Anlage von Fußwegen in öffentlichen Flächen sowie der Wohnhöfe

Die zentralen Bereiche der Wohnhöfe sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen herzustellen. Zur Befestigung der Fußwege in öffentlichen Flächen vgl. Ziff. 5.6.

8. Flächen für die gesonderte Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Nutzung für Toilette und Waschmaschine wird empfohlen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 3 m³ betragen.

Grundsätzlich soll Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist ausschließlich mit wassergebundenen offenen Entwässerungsgräben (Breite 2,00 m) an den Grundstücksgrenzen zu übergeben. Die offenen Entwässerungsgräben dienen der Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers.

Hinweise

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Regenwassernutzung

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da der erforderliche Ausgleich nicht vollständig am Ort des Eingriffs erfolgen kann, ist dieser im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zwischen der Gemeinde Ebersburg und dem Landkreis Fulda – Untere Naturschutzbehörde – geregelt.

Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat am 9. Juli 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Borgrund - Erweiterung I“ im Ortsteil Weyhers beschlossen.

Der Beschluss wurde am 1. Aug. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Ebersburg, den 20. 6. 2004

Gemeindevorstand der
Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitverfahren wurde am 22. Juli 2004 ortsüblich bekannt gemacht und am 22. Juli 2004 durchgeführt.

Ebersburg, den 20. 6. 2004

Gemeindevorstand der
Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan „Im Borgrund – Erweiterung I“ im Ortsteil Weyhers hat, über die Dauer eines Monats von 22. Juli 2004 bis 22. Aug. 2004, einschließlich öffentlich ausgelegten, Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22. Jan. 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ebersburg, den 20. 6. 2004

Gemeindevorstand der
Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 5. Jan. 2004 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB sowie die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Sitzung beschlossen.

Ebersburg, den 20. 6. 2004

Gemeindevorstand der
Gemeinde Ebersburg

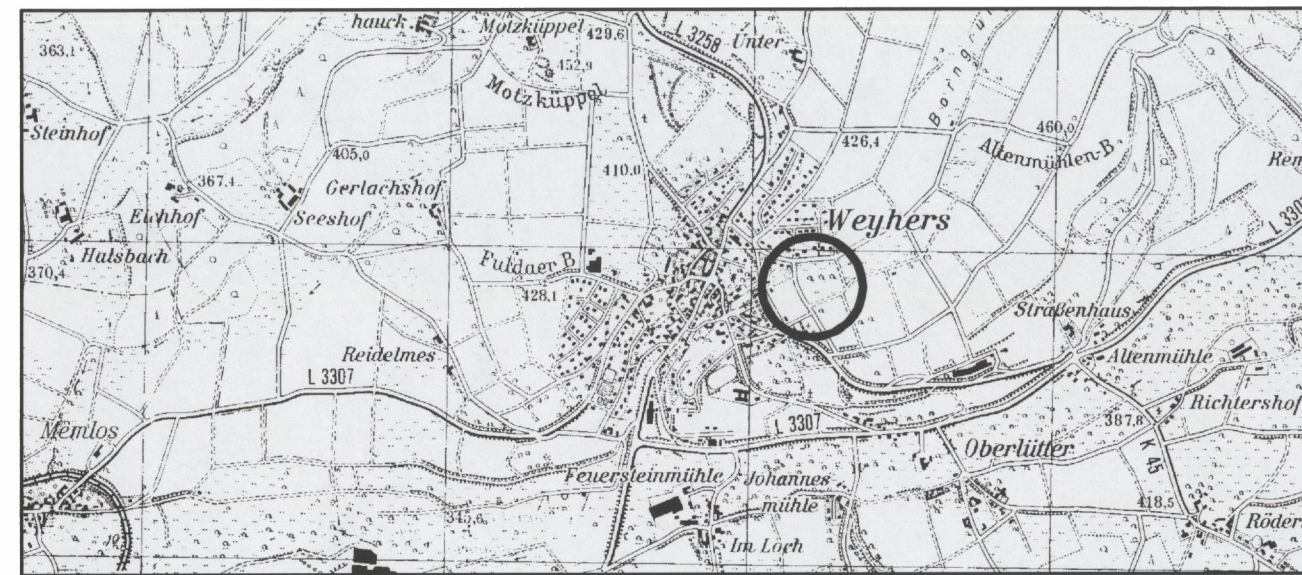
Bürgermeisterin

5. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Borgrund – Erweiterung I“ im Ortsteil Weyhers, wurde gem. § 10 (3) BauGB am 20. 6. 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Im Borgrund – Erweiterung I“ im Ortsteil Weyhers rechtsverbindlich.

Ebersburg, den 20. 6. 2004

Gemeindevorstand der
Gemeinde Ebersburg

Bürgermeisterin



Übersichtsplan

GEMEINDE EBERSBURG Ortsteil Weyhers

Bebauungsplan "Im Borgrund - Erweiterung I" mit integriertem Landschaftsplan

M. 1: 500

Architekturbüro
Fischer + Diegelmann
Fuldaer Straße 3, 36157 Ebersburg-Weyhers
Tel. 06656 - 503725, Fax 06656 - 503726
Ebersburg, März 2004