

RECHTSGRUNDLAGEN

(Sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung.)

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- PlanzV90 - Planzeichenverordnung
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
- HAiBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
- HBO - Hessische Bauordnung
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz
- HWG - Hessisches Wassergesetz
- HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
- HStrG - Hessisches Straßengesetz
- HDschG - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- GaVO - Garagenverordnung

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ

z.B. 0,6 Geschossflächenzahl GFZ

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H 7,50 max. (Außen-)Wandhöhe in m

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche
(... gilt nicht für Nebenanlagen)

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

Wirtschaftsweg

Freihaltezone

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Mulden-Rigolensystem

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen:
"Quelle Altenhof", Zone II

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung der Landschaft

Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen:
Nutzungseinschränkung, Rückbau Verröhrung und Quellfassung, Teilvernässung

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölsen

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE

Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern

geplante Parzellierung

vorh. Geländehöhen

Maßzahlen (in Meter)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO;
alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind Hühner bei einer Kleintierhaltung ausgeschlossen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Wandhöhe gilt gem. § 6 (4) Satz 2 HBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zur
Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut traufseitig oder - im Falle eines Flachdaches - bis
zum oberen Abschluss der Wand.
Als Bezugspunkt für den Fußpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt
Grundstücksmitte - Erschließungsstraße (Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Verkehrsfläche).
Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche
Anlage erschlossen wird (Zuwegung/Eingangsseite).

Anrechenbare Geschosse

Ein Kellergeschoss wird bei der Berechnung der GFZ als Vollgeschoss berücksichtigt, wenn die
Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoss hangseitig im Mittel mehr als 1,40 m über die
Geländehöhe hinausragt.

VERKEHRSFLÄCHEN

Für die innere Erschließungsstraße ist ein Querschnitt mit einer Gesamtbreite von <6,25 m
festgesetzt.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten
Straßenplanung vorbehalten (s. auch Begründung).

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem
Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können
von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von
0,3 m abgewendet werden. Ausnahme von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen
Geländeverhältnissen zugelassen werden.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN UND DIE REGELUNG DES ABWASSERABFLUSSES

Wasserversorgung und Entwässerung
Die wasserrechtliche Erschließung des Geltungsbereiches wird unter Berücksichtigung
von Belangen des Brandschutzes und der Wasserhygiene innerhalb eines gesonderten
Ausführungsplanes dargestellt.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird in einer gesonderten
Fachplanung konzipiert und umgesetzt.

Regenwassermanagement:
Wegen der allseits bekannten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die
Entwässerungsnetze ist vorgesehen, die Entwässerung des geplanten Wohngebietes im
Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz der Ortslage Weyhers
und das nächstmögliche Gewässer - Graben zum Rehbach - vorzunehmen.
Ein Anschluss hieran ist grundsätzlich möglich.

In die öffentlichen Abwasseranlagen darf nur häusliches bzw. gewerbliches Schmutzwasser
unter Beachtung der Einleitbedingungen der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes
„Oberes Fulda“ eingeleitet werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen soll
ohne weitere Behandlung, aber mit Pufferung in einem auf den Grundstücken geplanten
Mulden-Rigolensystem erfolgen. Die Planung und Bemessung des Mulden-Rigolensystems hat
in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen. Eine seitliche Abweichung vom dem in der Plan-
zeichnung zeichnerisch festgesetzten Standort der Mulden ist möglich.

Unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik
sind auf den Grundstücken weitere technische Möglichkeiten zur Abflussverzögerung bzw.
zur Abflussreduzierung des nicht stark verschmutzten Niederschlagswassers durch Dachbegrünung,
Regenwassernutzungsanlagen oder offene Teiche gewünscht.

Die Mulden-Rigolensysteme werden an ein Regenrückhaltesystem angeschlossen. Hierzu
sind inspisierbare kastenförmige Speicherelemente im flachliegenden Abschnitt der
Erschließungsstraße vorgesehen.

Drainageleitungen dürfen nur an das Regenwassersystem angeschlossen werden.
Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen. Ist kein Anschluss an das Regen-
wassersystem möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser
durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

Für notwendige Zuwegungen und Zufahrten im Bereich der Vorgärten darf das
Mulden-Rigolensystem in Absprache mit der Gemeinde bis zu 1/3 der jeweiligen
Baugrundstücksbreite überbaut werden.

Strom und Telefon

Im Zuge der Baumaßnahmen sind Leerrohre für einen Breitbandausbau mittels Festnetz
FTTH-Technologie vorgesehen.

Die Unterbringung der für Strom- und Breitbandversorgung benötigten Leitungstrassen ist im
Bereich der geplanten Verkehrsflächen möglich.

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Trassen für die Unterbringung der Telekom-
munikationslinien ist im Bereich der geplanten Verkehrsflächen vorgesehen.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten
Flächen (z.B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bei einer Heckenbepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind Nadelgehölze nicht zulässig.

Zur landschaftlichen Einbindung sind an der nördlichen Grenze des Gebietes Laubgehölze zu
pflanzen und zu erhalten; je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm,
3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang >14-16 cm); alternativ zwei Halbstamm- oder
Hochstammobstbäume.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzten Flächen sind den
zu erwartenden Eingriffen als Sammlausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

In Abstimmung mit dem Fachdienst 7500, Natur und Landschaft (Landkreis Fulda) sind als

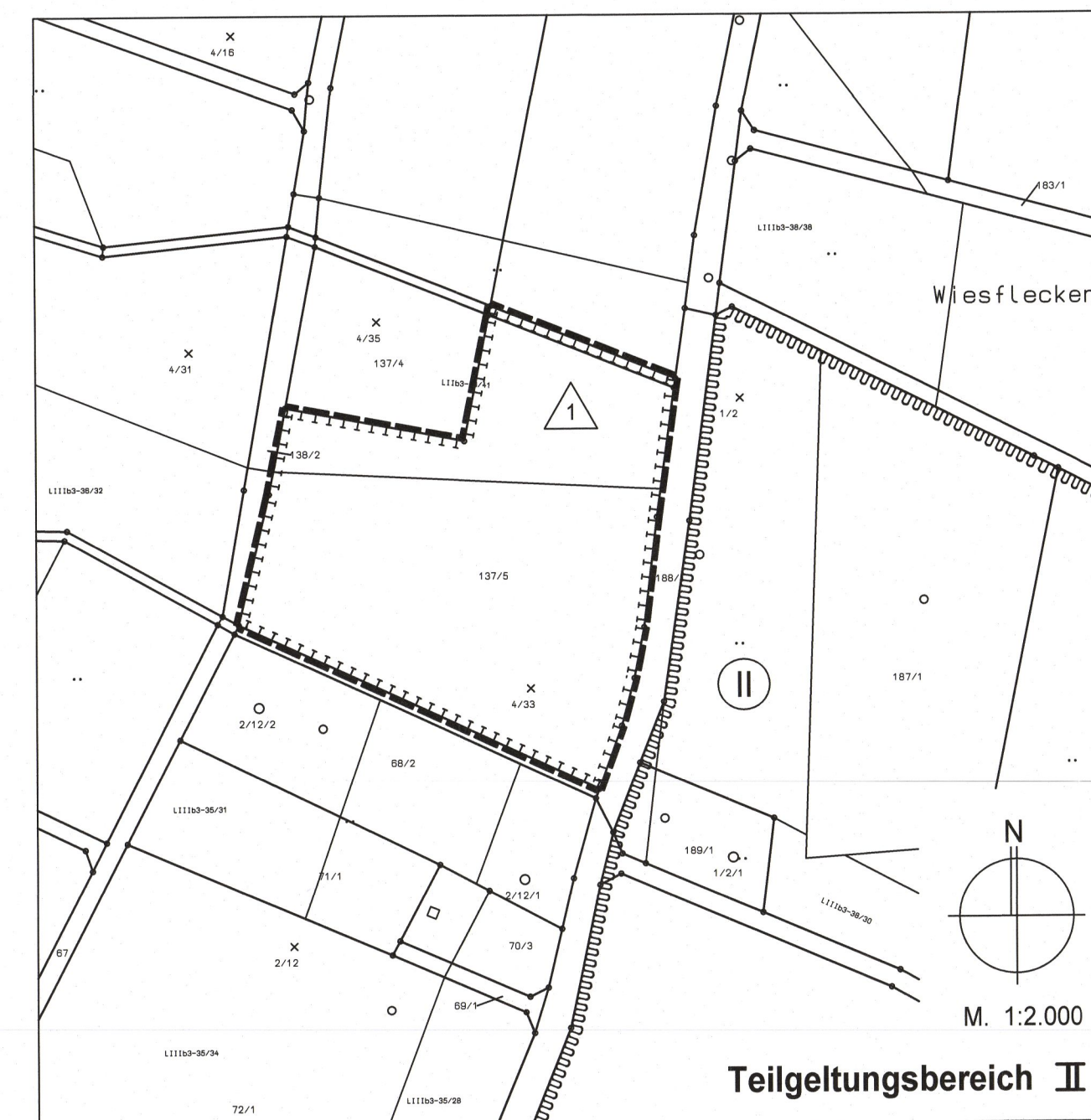
Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- Rückbau der Verröhrung zur Ableitung eines Quellwassers.
- Renaturierung eines verröhrten Grabens.
- Vernässung Teilfläche durch Außengebietswasser.
- Kleiner Teich als Laichplatz für Bergmolche.
- Extensive Nutzung der Restflächen.

Zuordnungsfestsetzung

Im Sinne des § 135 a-c BauGB werden die Kosten für die Bereitstellung der o.g. Flächen sowie
die Aufwendungen für die dort durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft

- für die Gebietserschließung,
- für private Baumaßnahmen
anteilmäßig nach der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet.



C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSSATZUNG

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht
beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 und § 81 HBO vom 15.01.2011)

Dachform und Dachgestaltung

Es sind Sattel-, Waln-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Es ist eine Dachneigung von 0° - 45° zulässig.

Für Dächer von Anbauten, Vorbauten und Erkeren sind auch andere Dachformen und
Dachneigungen zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung herzustellen.

Es sind ausschließlich Rot-, Schwarz- und Anthrazit-Töne zulässig.

Die einzelnen Dächer sind in einheitlicher Farbe zu decken.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich an die Dachflächen anpassen.

Aufgeständerte Anlagen sind auf den Hauptgebäuden unzulässig.

Unbeschichtete Metallendeckungen sind nur bis max. 20 m² zulässig.

Beleuchtung

Eine Außenbeleuchtung / Lichtstände, die nach oben strahlen, sind unzulässig.
Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten und Lampen zu verwenden, die die Anlockung und
Irritation von Insekten minimieren.

Vorgärten

Unter Vorgärten sind die Flächen zwischen Gebäuden und Erschließungsstraße zu verstehen,
über die der Hauptzugang des Gebäudes erfolgt.
Eine Einfriedung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße ist unzulässig.
Ausnahmen können nur in begründeten Fällen - z.B. weit zurückliegende Hauptgebäude -
zugelassen werden.

Einfriedungen

Nicht eingegründete Drahtgeflechtzäune, geschlossene Mauern oder Metallkonstruktionen,
durchgehende Wände oder Betonformsteine und Sockelmauern sind unzulässig.
Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere diese
passieren können (Bodenfreiheit min. 10 cm).

Abgrabungen, Aufschüttungen

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Geländeneigung
von 1:2 oder flacher festgesetzt.

Abgrabungen und Aufschüttungen für Zugänge, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Carports
und Nebenanlagen sind im hierfür erforderlichen Maß zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen sind bis zu einer Tiefe der Terrasse von
max. 4 m zulässig. Siehe auch „Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern“,
soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind“.

Stützmauern

Stützmauern auf den privaten Grundstücken sind nur zur Herstellung von Carports, Garagen,
Stellplätzen Zufahrten und Zugänge zulässig. Für Terrassen sind Stützmauern bis zu einer
Höhe von 0,80 m zulässig. Siehe auch „Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stütz-
mauern“, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind“.

Freihaltezone

Entlang der Erschließungsstraße sollen ausreichende Freihaltezone (>0,50 m) für
Fahrzeugüberhänge von festen Einbauten und Bepflanzung über 0,50 m freigehalten werden.

Garagen, Carports und Stellplätze

Es gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg vom
04.03.2016. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze
errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
Ausnahmen können in begründeten Fällen - z.B. Geländeverhältnisse - zugelassen werden.

Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis, unterirdische Ver- und Entsorgungs-
leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Pflanzmaßnahmen sind auf die Schutzbelange der
Leitungstrasse abzustimmen.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

Denkmalschutz - Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenver-
färbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden.
Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich den zuständigen Stellen zu melden.

Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchti-
gungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind
umgehend das Regierungspräsidium Kassel, der Gemeindevorstand der Gemeinde oder der
Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fulda zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind
bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und
Kanäle“, Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
zu beachten.

Abfallwirtschaft

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt; 2009)
der hessischen Regierungspräsidien zu beachten.

Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes
nach § 1 BBodSchG zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden
Umgang mit dem Boden zu achten. Dazu zählt u.a. die Vermeidung von Verdichtung und die
Sicherung des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915 (3). Bodenversiegelungen sind
auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) BauGB).
Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und auf den
Grundstücken möglichst wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

L 3258

Mit Schreiben vom 31.01.2017 weist Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement auf die von
der L 3258 ausgehenden Emissionen hin.
Der Baulastträger der angrenzenden Straße übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich
Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist auf den ca. 300 m östlich sich befindenden aktiven land-
wirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb sowie den damit zusammenhängenden landwirtschaftlichen
Verkehr einschl. Lärm- und Staubimmissionen auf dem nördlichen Wirtschaftsweg hinzuweisen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der als Kompensation vorgesehene Maßnahmenumfang ist mit dem Betreiber der Quelle Altenhof
(Gemarkung Stelberg) und dem Fachdienst Wasser und Bodenschutz (Untere Wasserbehörde
Landkreis Fulda) abzustimmen.

Aufhebung vorhandener Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan hebt einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Dorf“
vom 24.09.1969 auf.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung
am 15.12.2016 beschlossen.
Mit Beschluss vom 24.04.2017 wurde der Geltungsbereich geändert.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 06.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht
und am 25.01.2017 durchgeführt.

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2017.

4. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung
am 24.04.2017 beschlossen.
Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 08.05.2017
bis 07.06.2017 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 28.04.2017 ortsüblich
bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2017 den Bebauungsplan mit Begründung
gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO
als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 07.07.2017 in Kraft.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht
in der Gemeindeverwaltung Ebersburg (Bauamt) bereitgehalten und über seinen Inhalt
auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ebersburg, den 07.07.2017

Brigitte Kram
(Bürgermeisterin)



Bebauungsplan „Verlängerung Birkenweg“ OT Weyhers

Gemarkung Weyhers
Gemeinde Ebersburg
Kreis Fulda

