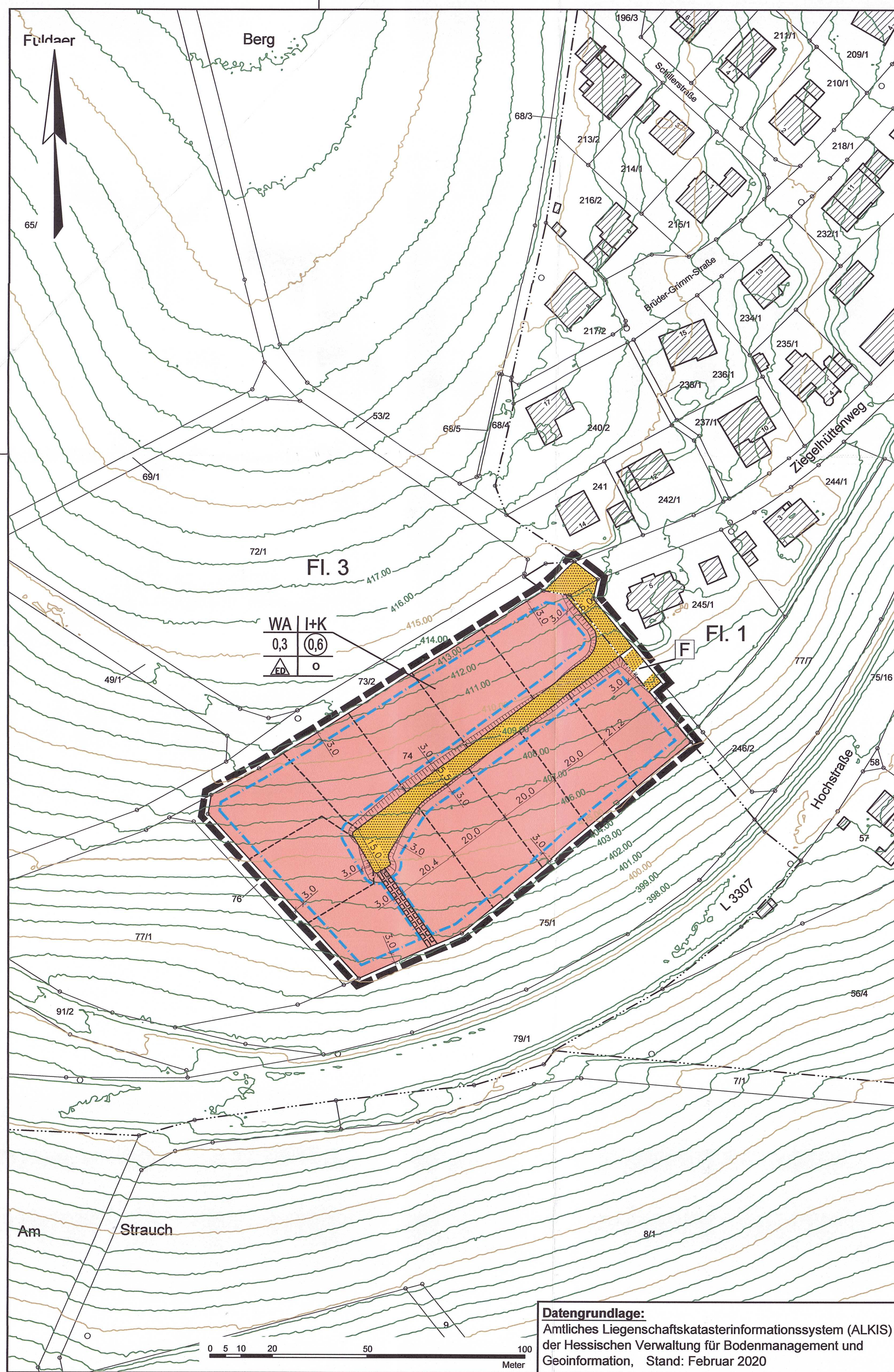


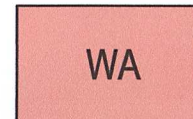


### Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze, Flurgrenze, vorhandene Bebauung, Fl.1 Bezeichnung der Flur, 201 Flurstücksnummer

### Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich, Baugrenze, vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze



Allgemeine Wohngebiete

I+K

Zahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss und zusätzlich Kellergeschoss als Vollgeschoss)

0,3

Grundflächenzahl

0,6

Geschossflächenzahl



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Straßenverkehrsflächen



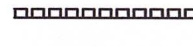
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:



Feldweg



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Begünstigter: Abwasserentsorgungsunternehmen



Höhenlinien (nachrichtlich)



Geplante Straßenböschung (nachrichtlich)

### Textliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB). Die für das jeweilige Grundstück maßgebenden Höhen sind durch Interpolieren der maßgebenden Höhenlinien zu ermitteln.
- Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Kellergeschoss ist bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (Kellergeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straße und zu den Fußwegen einhalten. Carports sowie Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straße und zu den Fußwegen einhalten. Stellplätze sind ohne Mindestabstand, daher uneingeschränkt auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 und § 14 BauNVO).

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.

- Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

- Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen um maximal 1,0 m angehoben werden. Maßgebend sind die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Höhenlinien. Die maßgebenden Höhen sind, soweit erforderlich, durch Interpolation zu ermitteln.

Der Höhenausgleich zwischen den überbauten Flächen, daher zum Beispiel Gebäude, Wege, Terrassen usw., und den nicht überbauten Flächen ist mit einer max. Neigung von 1:2 herzustellen.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen des Leitungsrechtes sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten. Ausnahmen sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmens zulässig, z.B. wenn die Gründe für das Leitungsrecht entfallen oder wenn es sich um Garagen oder Nebenanlagen handelt. Das Leitungsrecht hat Vorrang vor der Baumaßnahme (überbaubare Fläche).

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

| Bäume:            |                  |
|-------------------|------------------|
| Traubeneiche      | Quercus petraea  |
| Hainbuche *       | Carpinus betulus |
| Eberesche         | Sorbus aucuparia |
| Stieleiche *, **  | Quercus robur    |
| Sandbirke         | Betula pendula   |
| Espe/Zitterpappel | Populus tremula  |

und hochstämmige lokale Obstbäume

| Sträucher:  |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| Hasel *     | Corylus avellana                |
| Weißdorn *  | Crataegus monogyna u. laevigata |
| Salweide    | Salix caprea                    |
| Hundsrose * | Rosa canina                     |
| Schlehe     | Prunus spinosa                  |

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

- Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Steingärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

- Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Es ist nur max. ein einziges Staffelgeschoss zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO). Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.

- Für die Dacheindeckung dürfen keine glanz- oder edelengobierte (= keram. Überzugsmasse) Dachziegel bzw. glänzende Materialien verwendet werden.

- Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege sind Einfriedigungen, Stützmauern und Ähnliches nicht zulässig. Dies gilt bis zu einer Entfernung von 3,00 m.

- Die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampfampfen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

- Hinweise

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).“

- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

- Zum Schutz des Grundwassers dürfen Bohrungen, z.B. für Erdwärmesonden, nur bis zu einer Tiefe von maximal 50 m, gerechnet ab natürlichem Geländeniveau, ausgeführt werden.

### Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB am 19.12.2020 beschlossen. Der Beschluss ist am 22.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1, § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Die Planunterlagen haben vom 02.06.2020 bis einschl. 10.07.2020 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.05.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 04.06.2020 auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:

Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 13.05.2020 vorgenommen.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Die Gemeindevertretung hat am 19.08.2020 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.



Ebersburg, 28. AUG. 2020.

(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:

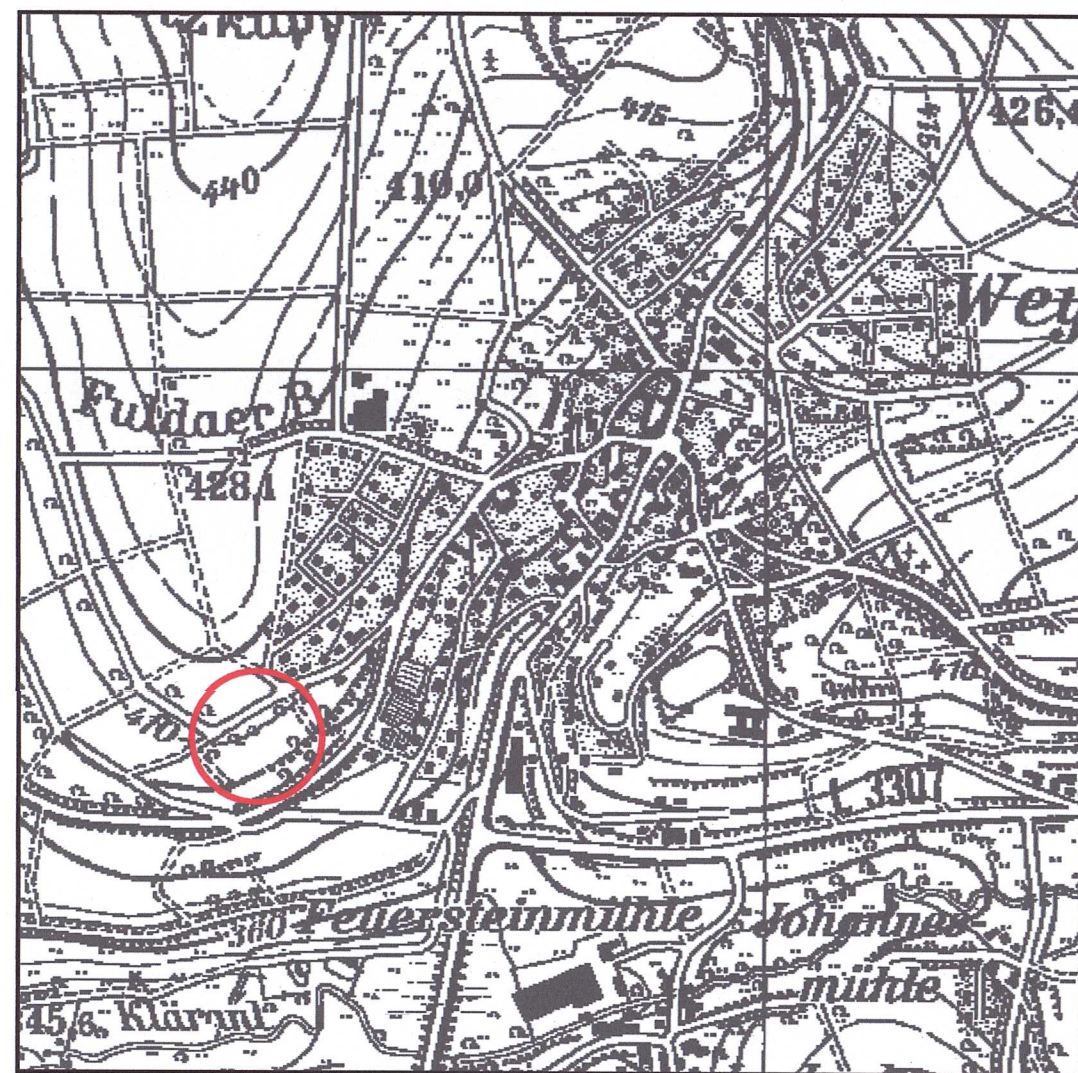
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 04.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.



Ebersburg, 05.09.2020

(Bürgermeisterin)



Lage des Geltungsbereiches

M1:10.000

## Gemeinde Ebersburg Bebauungsplan "Ziegelhütte II" Ortsteil Weyhers

| Satzung     |              |  |          |            |
|-------------|--------------|--|----------|------------|
| Bearbeitet: | I. Zillinger |  | Maßstab: | Stand:     |
| Gezeichnet: | G. Zillinger |  | 1:1.000  | 19.08.2020 |
| Geprüft:    | H. Zillinger |  |          | 2003/1     |