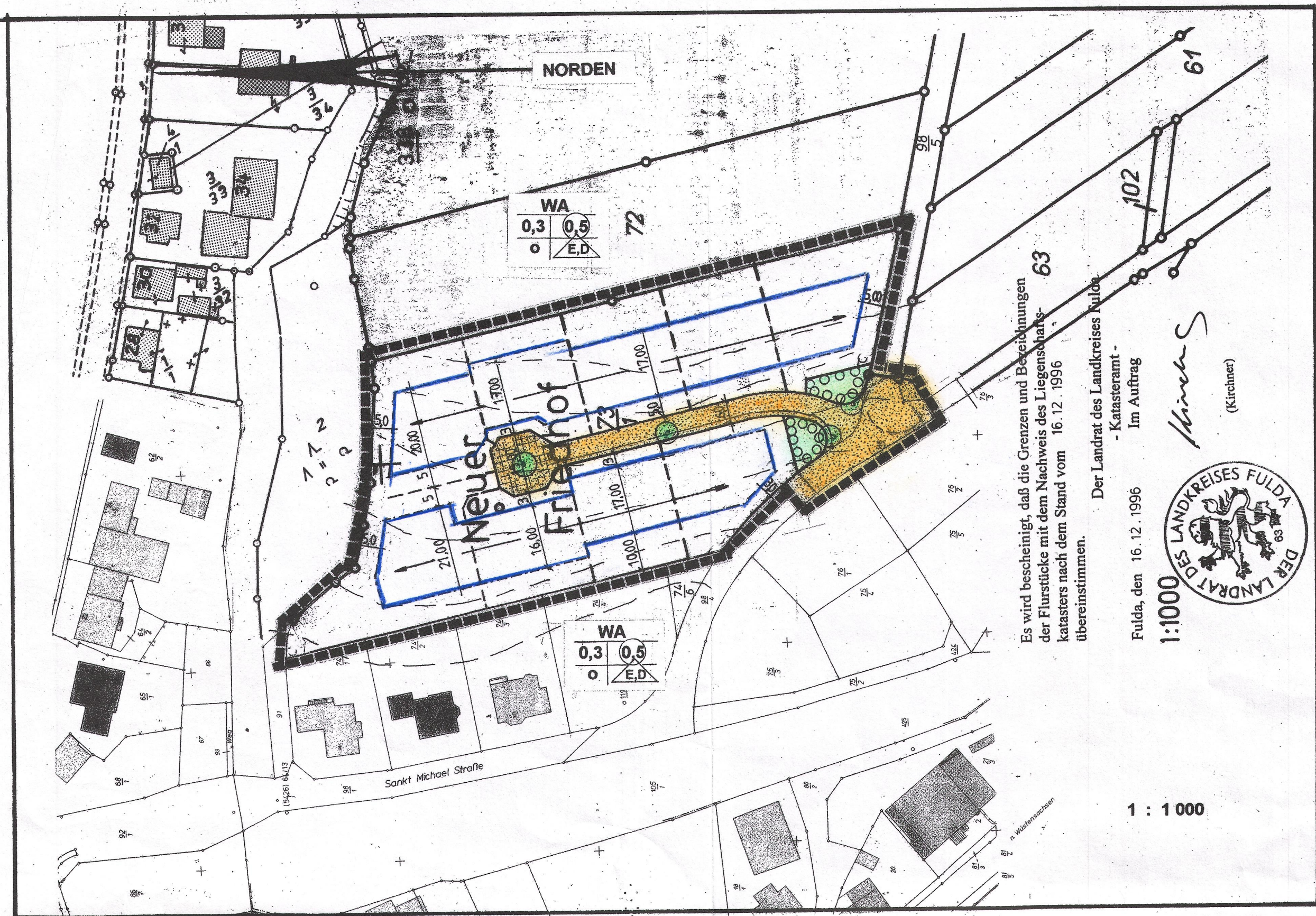




A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 22.04.1993).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 22.04.1993.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990, zuletzt geändert am 11.09.1990.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 18.05.1977.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
0,5	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E.D.	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	(§23 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche	

Hauptfirstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Streßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen
aufgepflasterte Bereiche

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

Geplante Trafostation

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - ohne Standortbindung im öffentl. Straßenraum -
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
--

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)
Höhenlinien
Maßzahlen
Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Einzel-/Doppelhäuser

C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

1.1 Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA	0	0,3	0,5	E D	6,50 m (Tal) 4,75 m (Berg)	11,00 m

1.2 Traufhöhen

Die max. Traufhöhe beträgt talseitig 6,50 m, bergseitig 4,75 m (ermöglicht einen talseitigen Keller- ausbau, Hauptgeschoß, Dachgeschoß mit max. 0,75m Drempe). Die Gebäudehöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen

Die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.4 Ausbau des Dachgeschosses

Sofern ein Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Geschoß- und Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

1.5 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sollen jedoch nur 1-geschossig ausgeführt werden. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1. NR. 3 BAUGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m², für Doppelhäuser 300 m².

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Der geplante Straßenquerschnitt beträgt 6,00 m, davon entfallen 4,50 m auf das Asphaltband und 1,50 m auf den einseitig gepflasterten Fußweg. Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Engstellen mit Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Im Wendehammer wird ebenfalls ein Baum gepflanzt.

4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

4.1 Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsträger sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

4.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

... im öffentlichen Bereich

5.1 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mind. 4 standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3xv., m. B., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird.

Zu pflanzen sind Sorbus aria (Mehleere) oder Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn).

Bei städtebaulicher Erfordernis kann der Pflanzstandort verschoben werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden.

Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzusäen.

5.2 Im Einmündungsbereich der gepl. Erschließungsstraße sind zwei markante Laubbäume der hier pot. nat. Vegetation in der Qualität H., 3xv., 16-18 zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt auf der hier befindlichen öffentl. Grundstücksfläche. Diese ist als Vegetationsfläche mit bodendeckenden Sträuchern u/o. Stauden zu bepflanzen oder standortgerecht anzusäen.

... auf privaten Grundstücksflächen

5.3 Auf allen privaten Grundstücksflächen sind mind. 1 Laubbaum in der Qualität H., 3 x v., 14-16 sowie 2 Obstbäume (H., ab 7 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

5.4 Mindestens zwei Grundstücksgrenzen sind auf der gesamten Länge durch eine freiwachsende Hecke oder Schnitthecke zu gestalten. Zu verwenden sind standortgerechte Laubgehölze nach Wahl des Grundstückseigentümers.

5.5 Eine Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen kann nur als Solitär erfolgen.

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Zulässig sind Satteldächer, in Ausnahmefällen auch Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36° - 45°. Bei Krüppelwalmdächern muß die verbleibende Firstlänge mind. 3/4 der Dachlänge betragen. Die Angabe der Dachneigung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in rotem Material zu erfolgen.

GAUBEN

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Waln- und reine Dreiecksgauben. Die maximale Größe der Gauben darf max. die Hälfte der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortgang mind. 1,50 m betragen muß. Einzelgauben sollen die Länge von 2,50 m nicht überschreiten. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen. Die Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, max. 1,50 m, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Für reine Dreiecksgauben gelten Ausnahmeregelungen, die Höhe darf max. 2,20 m erreichen.

DREMPEL (KNIESTOCK)

Die Drempehhöhe darf 0,75 nicht überschreiten. Die Drempehhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt Unterkante der Sparren (außen).

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Mindestens 2 Grundstücksgrenzen sind mit einer Hecke einzufrieden.

FENSTER

Fenster sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Einzelelemente wie z. B. Halbrundfenster im Giebel sind möglich.

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für Garagen gilt die HBO und die GaVO. Die Oberflächenausbildung von Zufahrten und Stellplätzen ist mit wasserdrurchlässigen Materialien und/oder Bauweisen, z.B. in wassergebundener Decke oder breitflügig verlegtem Pflaster auszuführen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

60% der Grundstücksflächen sind als Garten- oder sonstige Grünfläche zu gestalten. Der Flächenanteil von Rasenflächen, Sitzbereichen und Nutzgrasen darf nicht mehr als 40 % des gesamten Freiflächenanteiles betragen. Auf eine Flächenversiegelung der Freiflächen ist grundsätzlich zu verzichten.

E.) HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENFUND

Werden bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

SOLARANLAGEN

Auf den Erlaß d. Hss. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden. Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden.

FASSADENBEGRÜNGUNG

Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen wird empfohlen eine Fassadenbegrünung vorzusehen: Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m² keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sollten pro 10 m² mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze begrünt werden.

VOLLZUGSFRISTEN - NACHWEISE

Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit auszuführen und gegenüber der Gemeinde Ehrenberg nachzuweisen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

ERSATZMAßNAHMEN GEM. § 6 B (4) HENATG

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen (Anlage eines Feldgehölzes und einer Obstbaumreihe) in einer Größenordnung von 3 660 m² werden auf Teilen des Flurstücks 2/2, Flur 16 in der Gemarkung Reulbach durchgeführt. Die Durchführung der Maßnahme regelt der Bebauungsplan "Rainwiesen" im OT Thalden der Gemeinde Ehrenberg.

F. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand:

(Siegel) - siehe Bebauungsplan -

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 23.11.1994 beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.12.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Ehrenberg, den 2.6.02.97

Schreiner, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 15.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 25.03.1996 bis 09.04.1996.

Ehrenberg, den 2.6.02.97

Schreiner, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB - MaßnahmenG

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 11.03.1996.

4. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB - MaßnahmenG

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 16.07.1996 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 19.08.1996 bis 20.09.1996 gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen G öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 09.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Ehrenberg, den 2.6.02.97

Schreiner, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 12.11.1996 beschlossen worden.

Ehrenberg, den 2.6.02.97

Schreiner, Bürgermeister

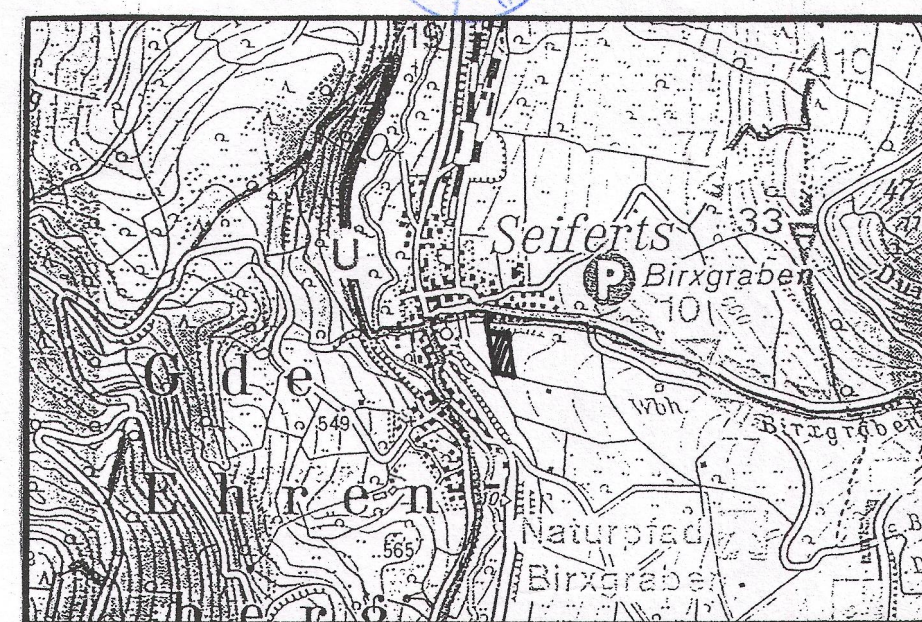
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB - MaßnahmenG

Da der Bebauungsplan einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung dienen soll und aus einer rechtskräftigen Flächennutzungsplanänderung entwickelt wurde, wird der Bebauungsplan nicht gem. § 11 Abs. 1 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Am 1.3.02.96 wurde ortsüblich bekannt gemacht, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist. Somit ist der Bebauungsplan am 1.3.02.96 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden offen bei der Gemeindeverwaltung offen.

Ehrenberg, den 2.6.02.97

Schreiner, Bürgermeister



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Hinter der Kirche II" OT Seifers, Gem. Ehrenberg, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

Dezember 1996