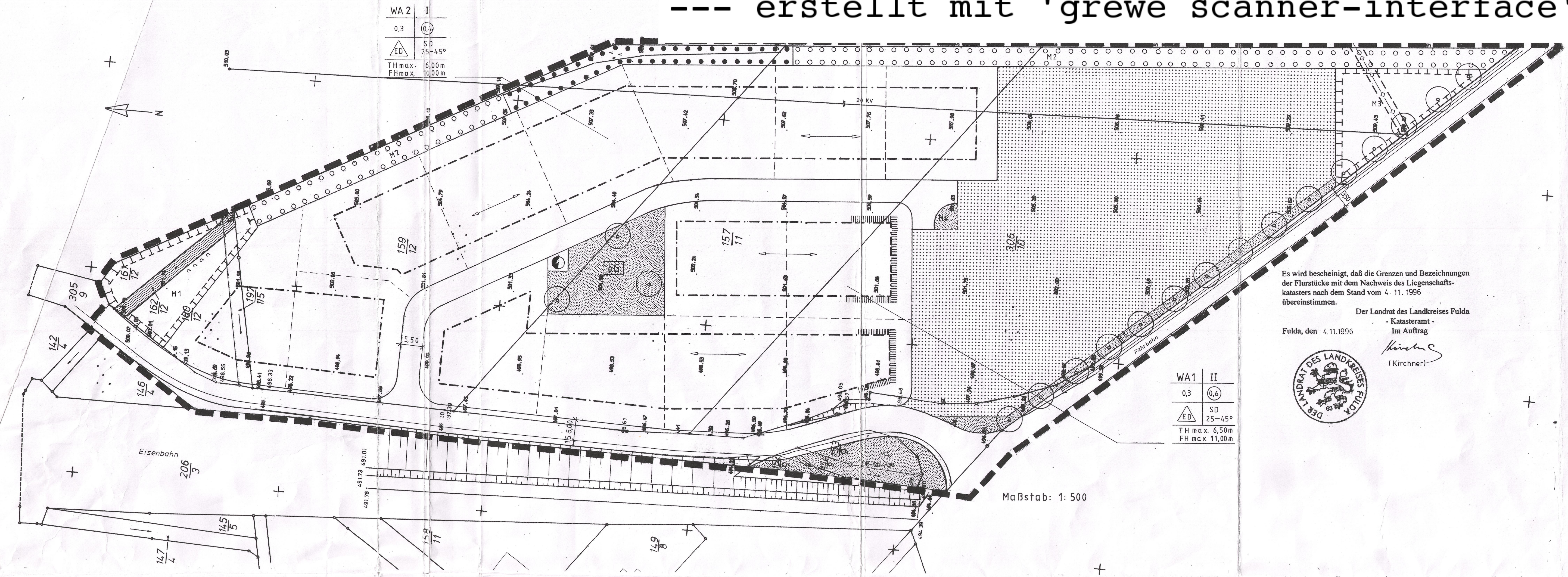
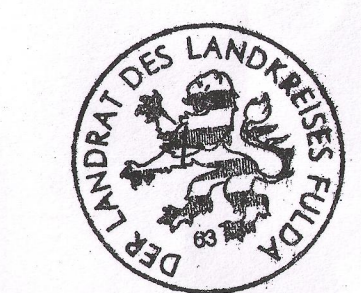




Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 4. 11. 1996 übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
Kirchner
(Kirchner)



WA 1 II
0,3 0,6
SD 25-45°
TH max. 6,50m
FH max. 11,00m

Maßstab: 1:500

TEIL B

Textliche Festsetzungen

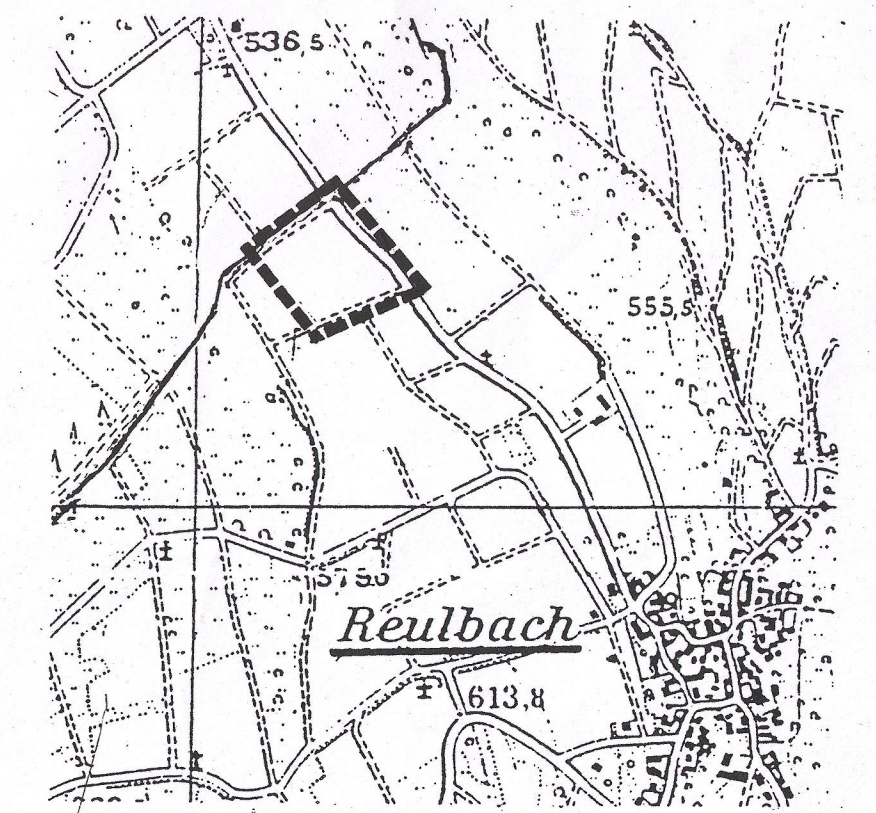
- Nr. 1**
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO nicht zulässig. Beherbergungsbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind nur im Teilgebiet WA 1 zulässig.
- 1.2 Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Nr. 2**
Zulässige Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur bei einer Nutzung durch Beherbergungsbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig.
- Nr. 3**
Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen ab dem tiefsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem ursprünglichen Gelände.
- Nr. 4**
Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Die Straßenverkehrsflächen sind für eine Mischnutzung durch Fahrzeuge (einschl. Parken) und Fußgänger zu gestalten. Die Fahrbahn ist im Mittel mit einer Breite von 4,50 m auszubauen.
- 4.2 Auf der im Westen verlaufenden Straßenverkehrsfläche ist die Anlage eines gesonderten Gehweges zulässig.
- 4.3 Auf der im Südwesten verlaufenden Straßenverkehrsfläche ist eine Fahrbahnbreite von max. 4,50 m zulässig. Der vorhandene Graben an der Nordseite der Fahrbahn ist zu erhalten.

- Nr. 5**
Fläche für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Die Fläche ist als Wiese bzw. Weide in der bestehenden Wirtschaftsweise auf unbestimmte Zeit zu nutzen.
- Nr. 6**
Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.1 Maßnahme M 4**
Das Verkehrsgrün ist als extensive Wiese zu unterhalten und max. 2 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Nr. 7**
Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 2,0 m abgewichen werden, wenn dies aus verkehrstechnischen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.
- 7.2 Maßnahme M 5**
Auf der am südwestlichen Rand verlaufenden Straßenverkehrsfläche bzw. auf dem landwirtschaftlichen Weg ist eine Obstbaumreihe (Hochstämme, 2 x verpflanzte, 7-9 cm StU) zu pflanzen.
- Sortenliste (als Empfehlung):**
- Es sollten robuste Lokalsorten verwendet werden.
- Apfel:**
Roter Bostrop, Winterrambur, Ditzels Rosenapfel, Winterzitroneapfel, Rheinischer Bohnapfel, Bittenfelder Sämling, Schafsnase
- Zwetsche:**
Hauszwetsche, Auerbacher
- 7.3**
Innerhalb des Baugebietes sind mind. 10 Laubbäume (Hochstämme 3 x v., 14-16 cm Stammumfang) im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Pro Baum ist ein ungestörter Wurzelraum von mind. 2,50 x 2,50 m vorzusehen.
- Baumartenauswahl (als Empfehlung):**
Spitzahorn (Acer platanoides) Sorte: „Emerald Queen“, „Cleveland“ oder gleichwertig
Eberesche (Sorbus aucuparia) „Magnifica“
Rothorn (Crataegus laevigata) „Pauls Scarlet“
Esche (Fraxinus excelsior)

- 7.4 Maßnahme M 4**
Auf der öffentlichen Grünfläche-Verkehrsgrün sind Obstbäume nach der Textfestsetzung Nr. 7.2 oder Laubbäume nach der Textfestsetzung Nr. 7.3 zu pflanzen.
- 7.5**
Auf der öffentlichen Grünfläche-Grünanlage sind mind. 3 Laubbäume nach der Textfestsetzung Nr. 7.3 zu pflanzen.
- Nr. 8**
Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Der Gehölzbestand an der östlichen Plangebietsgrenze ist geschützt. Alle Handlungen, die zu seiner Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Notwendige Pflegemaßnahmen der Gehölze sind lediglich in der Zeit vom 01. Sept. bis 15. März zulässig. Die Pflegemaßnahmen sind so vorzunehmen, daß die Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.
- Nr. 9**
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 9.1 Maßnahme M 2**
Am östlichen Rand des Baugebietes ist eine 3reihige freiwachsende Feldgehölzhecke anzulegen.
Der Reihenabstand beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand 1,25 m.
- Pflanzenqualität:**
80 % Sträucher 2 x v., 30-100 cm
20 % Heister 2 x v., 12-150 cm
- Ein beidseitiger Saumstreifen von 1,50 m ist vorzusehen.
- Artenliste:**
- Heister:**
Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Sorbus aucuparia, in Sorten)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Traubeneiche (Prunus padus)
- Sträucher:**
Hainbuche (Corylus avellana)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)

- Nr. 10**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10.1 Maßnahme M 1**
Entlang des Wassergrabens ist die Entwicklung eines extensiven Ufersaumzuges zuzulassen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Schuppen auf dem Grundstück 160/12 zu beseitigen.
- 10.2 Maßnahme M 3**
Auf der an der Südspitze gelegenen Fläche ist eine Obstwiese anzulegen. Die Fläche ist als extensive Wiese zu unterhalten. Es sind 7 Obstbäume entsprechend der Textfestsetzung Nr. 7.2 zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
- 10.3 Ersatzmaßnahme**
Anlage eines Feldgehölzes und einer Obstbaumreihe in der Gemarkung Reulbach, Flur 16, Flurstück 2/2 auf einer Fläche von 1,9 ha.
Gilt auch für die Bebauungspläne:
Winkelweg II, OT Reulbach, Hinter der Kirche II, Ortsteil Seifers
- Nr. 11**
Grünfestsetzungen auf Privatgrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 11.1 Je Grundstück ist mind. 1 Stück Laubbäum (Hochstamm 3 x v., 16-18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können 3 Obstbäume (Halbstamm/Hochstamm; StU: 7 cm) angepflanzt werden.
- Baumartenauswahl:**
Walnuß (Juglans regia)
Eberesche (Sorbus aucuparia, in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides, in Sorten)
Eiche (Quercus robur)
- Obstbäume, standortgerechte Lokalsorten.
- 11.2**
Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind je Grundstück mind. 15 Stück Sträucher gemäß Artenliste in Gruppen oder als Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Artenauswahl:** (Sträucher 2 x v., 60-100 cm)
- Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Pfaffenhöfchen (Euonymus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Weißdorn (Crataegus monogyna oder prunifolia)
Salweide (Salix caprea)
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Holunder (Sambucus nigra)
- Als Ergänzung sind Ziergehölze zulässig.
- Nr. 12 Schallschutz-Maßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Es wird empfohlen, an den gekennzeichneten Bereichen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Schlafräume sollten mit zusätzlichen Schalldämmulffern ausgestattet werden.



Ersatzmaßnahme

Bauleitplanung der Gemeinde Ehrenberg
Bebauungsplan „Rainwiesen“
Ortsteil Thaiden

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB vom 08.06.1986) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbauland§ vom 22.04.1993, (BGBl. S. 466) in Verbindung mit Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG i. d. Fassung vom 28.04.1993, BGBl. I S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990, PlanzVO 90) vom 18.12.1990
- Hessische Gemeindeordnung § 5 vom 28.01.1977 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775 und 793)
- Hessische Bauordnung (HBO) § 87 vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 665)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG) i. d. F. vom 19.12.1994 (GVBl., Seite 775)

Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmäler** (§ 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)
- Werden bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und, in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
und Gestaltungsvorschriften

- Dachform und Gestaltung**
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-45°. Sie sind mit kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen in ortstypischer Farbe einzudecken.
- Dachgauben**
Dachgauben dürfen nicht länger als 2/3 der Dachlänge sein. Sie müssen einen Abstand zum Ortsgang von mind. 2,0 m einhalten.
Die max. Höhe der Dachgaube darf 2/3 der Dachhöhe nicht übersteigen.
- Einfriedigungen**
Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedung einschließlich Sockelmauern darf max. 1,30 m betragen.
Die Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.
- Dachflächenwasser**
Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser benutzt werden. Die gesetzlichen Regelungen und technischen Vorschriften (DIN 1988) sind zu beachten.
- Versickerung**
Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Es wird empfohlen, Garagenzufahrten und Wege als wasserdurchlässige Pflasterbeläge herzustellen. Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickern, sofern gewährleistet ist, daß angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

TEIL A

Planzeichen und planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - Baugrenze
- WA 1**
Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung der Teilgebiete (s. Textfestsetzung Nr. 1)
- I
0,3
0,6
ED
TH
FH
SD
- Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ (s. Textfestsetzung Nr. 2)
Geschöflächenzahl GFZ
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. Traufhöhe in Metern
max. Firsthöhe in Metern (s. Textfestsetzung Nr. 3)
zulässige Dachform: Satteldach Hauptfirstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche (s. Textfestsetzung Nr. 4)
- Schallschutz Maßnahmen (s. Textfestsetzung Nr. 12)
- mit Leitungsrechten zugunsten der ÜWAG Rhön Mellichstadt zu belastende Flächen
- öffentliche Grünfläche (s. Textfestsetzung Nr. 6)
- Grünanlage
- Fläche für die Landwirtschaft (s. Textfestsetzung Nr. 5)
- Anpflanzen von Bäumen (s. Textfestsetzung Nr. 7)
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (s. Textfestsetzung Nr. 8)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Textfestsetzung Nr. 9)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Textfestsetzung Nr. 10)
- Trafostation der ÜWAG-Rhön

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- - - geplante Grundstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksnummern

bearbeitet von:

Ingenieurbüro Freiraum und Landschaft
Dipl.-Ing. Berthold Pfalzgraf
Langebrückenstraße 23
36037 Fulda

VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Gemeindevertretung Ehrenberg hat am 23.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rainwiesen“, Ortsteil Thaiden, beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 24.05.96 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 03.06. bis 14.06.1996 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
- Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan „Rainwiesen“, Ortsteil Thaiden, hat über die Dauer eines Monats vom 02.12.96 bis 02.01.97 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02.12.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung Ehrenberg hat nach § 10 BauGB am 12.03.97 den Bebauungsplan „Rainwiesen“, Ortsteil Thaiden, als Satzung beschlossen.

Ehrenberg, den 12.03.97

Gemeindevorstand der
Gemeinde Ehrenberg
Schreiner
Schreiner, Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes „Rainwiesen“, Ortsteil Thaiden, wurde gemäß § 12 BauGB als Satzung am 12.03.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Rainwiesen“, Ortsteil Thaiden, rechtsverbindlich.

Ehrenberg, den 12.03.97

Gemeindevorstand der
Gemeinde Ehrenberg
Schreiner
Schreiner, Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Ehrenberg
Bebauungsplan „Rainwiesen“ OT Thaiden



Flurkartenauszug M.1:5000