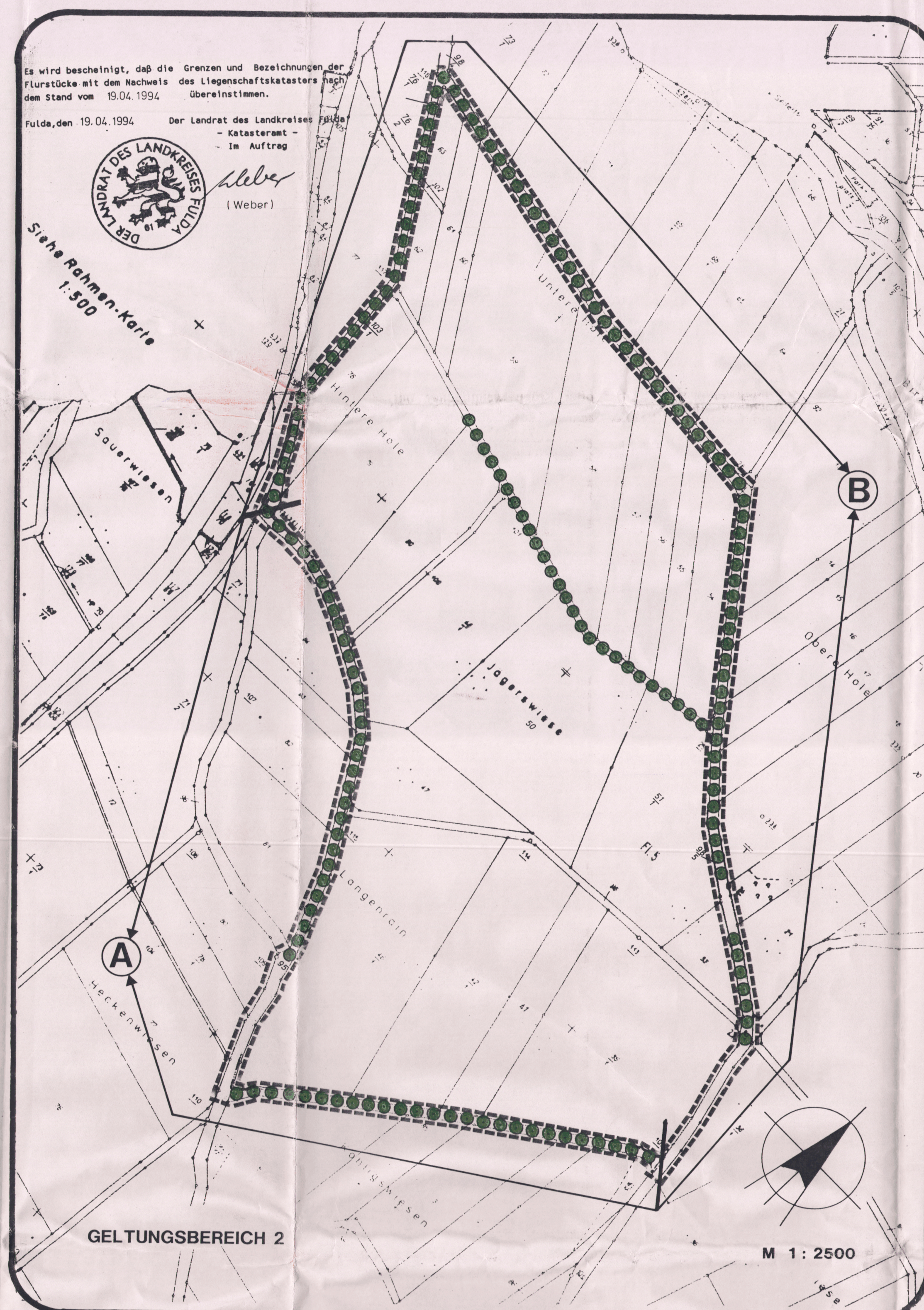
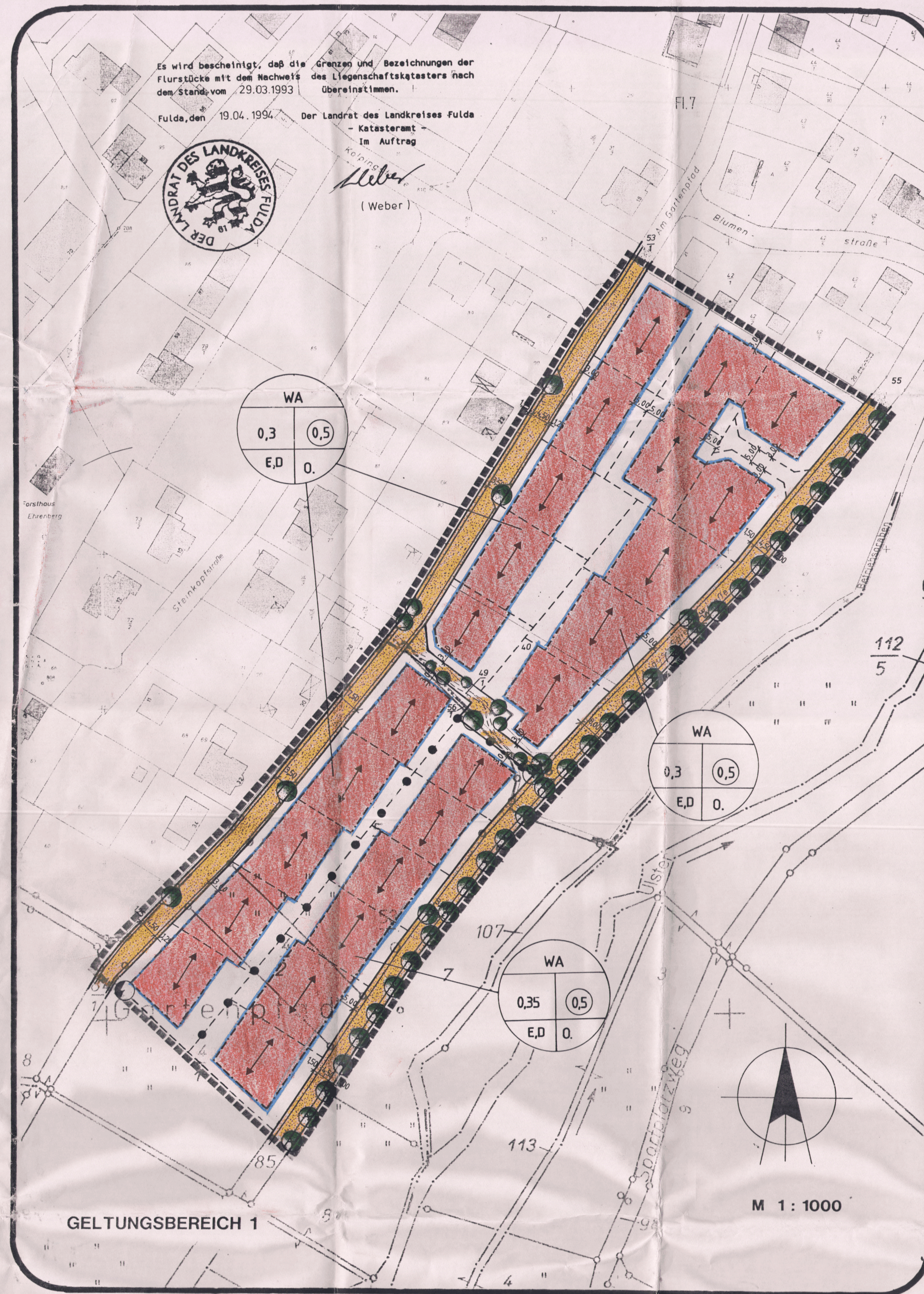




GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990.
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.1977
- Hessische Garagenverordnung in der Fassung vom 18.05.1977
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung vom 19.09.1980

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16, Abs. 2, Nr.1 BauNVO)

z.B. 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16, Abs. 2, Nr.2 BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf 6,25 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten der geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf maximal 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt UK der Sparren (außen).

Im Rahmen der HBO 90 können Dach- und Kellergeschosse als Vollgeschosse ausgebaut werden, wenn GRZ, GFZ und angegebene Höhen nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe über mittlerem Geländeanschnitt darf 10,50 m nicht überschreiten.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 0. OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E,D EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- HAUPTFIRSTRICHTUNGEN

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 qm, für Doppelhäuser 300 qm

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze im errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur 1-geschossig zulässig, jedoch damit verbundene Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen und Schafe sind untersagt.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (August - Spiegel - Straße)
- Straßenquerschnitt:
1,50 m Gehweg in Pflasterung
4,50 m Fahrbahn in Bitumen
2,00 m Grünstreifen mit Baumpflanzungen
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- Fußweg in wassergebundener Decke

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Trafostation

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität: H, 3 x v., m. B., 16 - 18)
- kleinkroniger Laubbaum (Pflanzqualität: H, 3 x v., m. B., 16 - 18)
- Obstbaum (Pflanzqualität: Halbstamm, Stammdurchmesser ab 7 cm, Stammhöhe 120 - 140 cm)

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im öffentlichen Bereich

Anpflanzen von standortgerechten und landschaftstypischen Obstgehölzen im Randbereich des Wanderweges Flstck. 85 und 95 der Flur 10 in der Gemarkung Seiferts (Pflanzabstand 10 m). Die fachgerechte Pflege der Obstgehölze wird durch die Gemeinde sichergestellt.

B Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im privaten Bereich:

Anpflanzen von standortgerechten und landschaftstypischen Obstgehölzen im Randbereich des Wanderweges Flstck. 98 und 103, Flur 5 in der Gemarkung Seiferts (Pflanzabstand 10 m). Die fachgerechte Pflege der Obstgehölze wird durch die Gemeinde sichergestellt.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36° - 45°, wobei die Firstlinie bei Krüppelwalmdächern mind 2/3 der Dachlänge betragen muß.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in roten Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen.

Die Festsetzung der Dachneigung und der Dachdeckung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen

Auch Vordächer sind in geeigneter Konstruktion auszuführen.

GAUBEN

Erlaubt sind Schlepp-, Giebel-, Trapez- und reine Dreiecksgauben

Der Abstand vom Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen, die Länge der Dachgauben darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe von der Traufe bis zum First betragen. Eine Ausnahme bilden reine Dreiecksgauben, bei denen die Höhe 2/3 der Dachhöhe, max. 2,50 m betragen darf.

FENSTER

Fenster sind als Hoch - Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Mind. 80% der nicht bebauten Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gartenfläche zu gestalten (Wiese, Rasen, Staudenbeet....)

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mind. 10 - 12) oder ein standortgerechtes Laubgehölz als Hochstamm (Stammumfang mind. 10 - 12) zu pflanzen.

FASSADENBEGRÜNUNG

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 5 m mit einer Rank- u./o. Kletterpflanze zu bepflanzen.

STELLPLÄTZE

Die Oberflächen von privaten Zufahrten und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder in wasserdurchlässigen Bauweisen auszubilden. Direkte Garagenvorplätze können wasserundurchlässig befestigt werden.

EINFRIEDUNGEN

Einzelne Grundstücksflächen sind wahlweise einzufrieden durch:

- die Anlage freiwachsender Pflanzriegel von jeweils 2 - 3 m Breite,
- die Anlage einer regelmäßigen Schnitthecke
- die Anlage von Holzzäunen bis 1,10 m Höhe. Holzzäune über 1,10 m Höhe sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

BODENDECKMÄLER:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

SOLARANLAGEN:

Auf den Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 6.06.1979 und 8.03.1982 bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verfügbarkeit mit der umgebenden Bebauung des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

HINWEIS:

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung benutzt werden.

Der Nachweis über die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden.

Zur Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück bedarf es der Beurteilung der fachtechnischen Behörden.

GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN

VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

BESTEHENDE BEBAUUNG

TEIL D: AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 6.12.1991 öffentlich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat am 22.12.1993 die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und am 14.1.1994 bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 6.12.1991 öffentlich bekannt gemacht und vom 16.12.1991 bis 20.12.1991 durchgeführt.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 4.12.1991 am Verfahren beteiligt.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.12.1993 beschlossen, am 28.1.1994 öffentlich bekannt gemacht und vom 7.2.1994 bis 7.3.1994 durchgeführt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.3.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmen-G beschlossen.

Ehrenberg, den 8.4.1994



Schreiner
(Bürgermeister)

6. BESCHNEIDUNG KATASTERAMT (siehe Bebauungsplan)

7. ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er wurde daher nicht der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 11 Abs. 3 angezeigt.

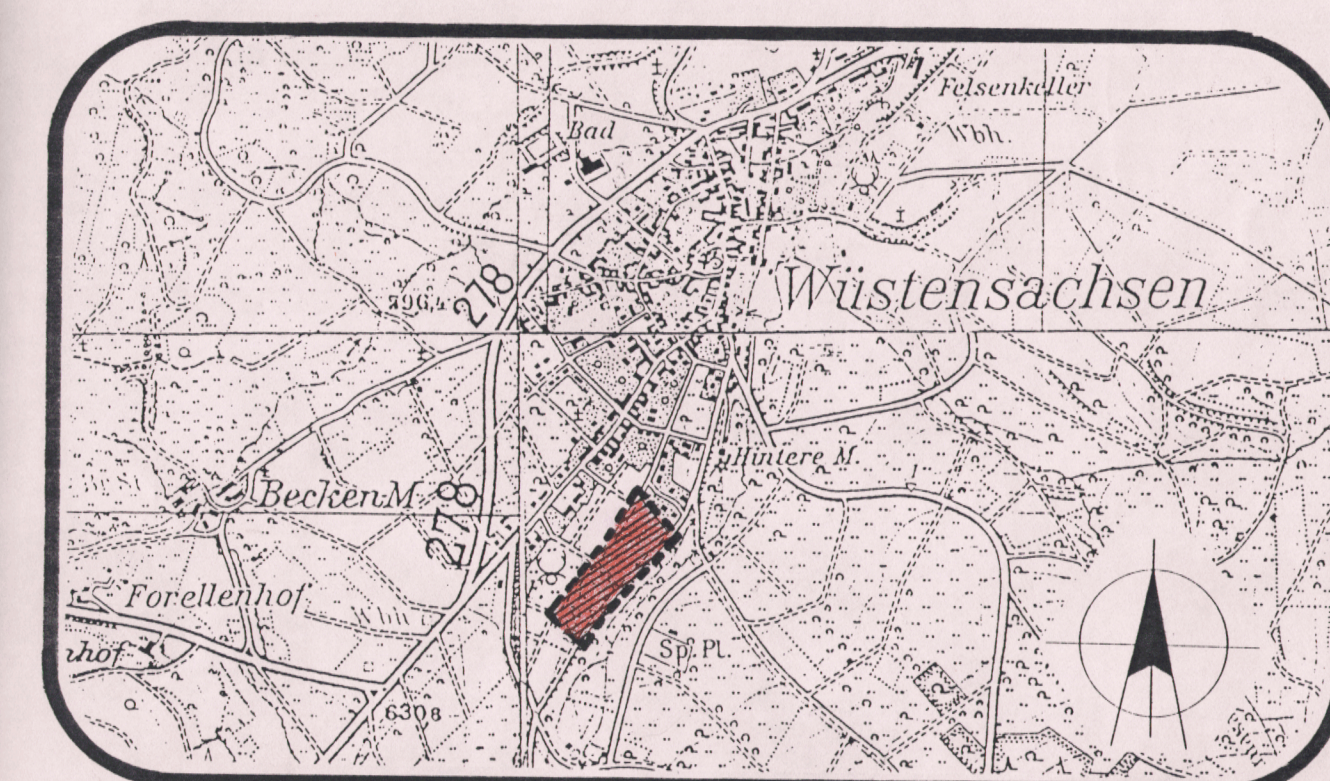
8. BEKANNTMACHUNG DER RECHTSKRAFT

Die ortsübliche Bekanntmachung, daß die Gemeindevertretung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat (gem. § 12 Satz 2 bis 5 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB Maßnahme G) erfolgte am 8.4.1994. Seit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zur Einsicht für jedermann in der Gemeindeverwaltung bereit.

Ehrenberg, den 8.4.1994



Schreiner
(Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AM GARTENPFAD" GEM. EHRENBURG, OT WÜSTENSACHSEN

BEARB.: B. KETTER-EICHERT GEZ.: C. JATZEK DATUM: SEP. 1991
GEÄND.: FEBR. 1994 GEÄND.: M 1: 1000/1: 2500

PLANUNGSBÜRO
HORST HENNING

36043 FULDA
KÜNZELER STR.11
TEL.(0661) 71031
FAX:(0661) 71504