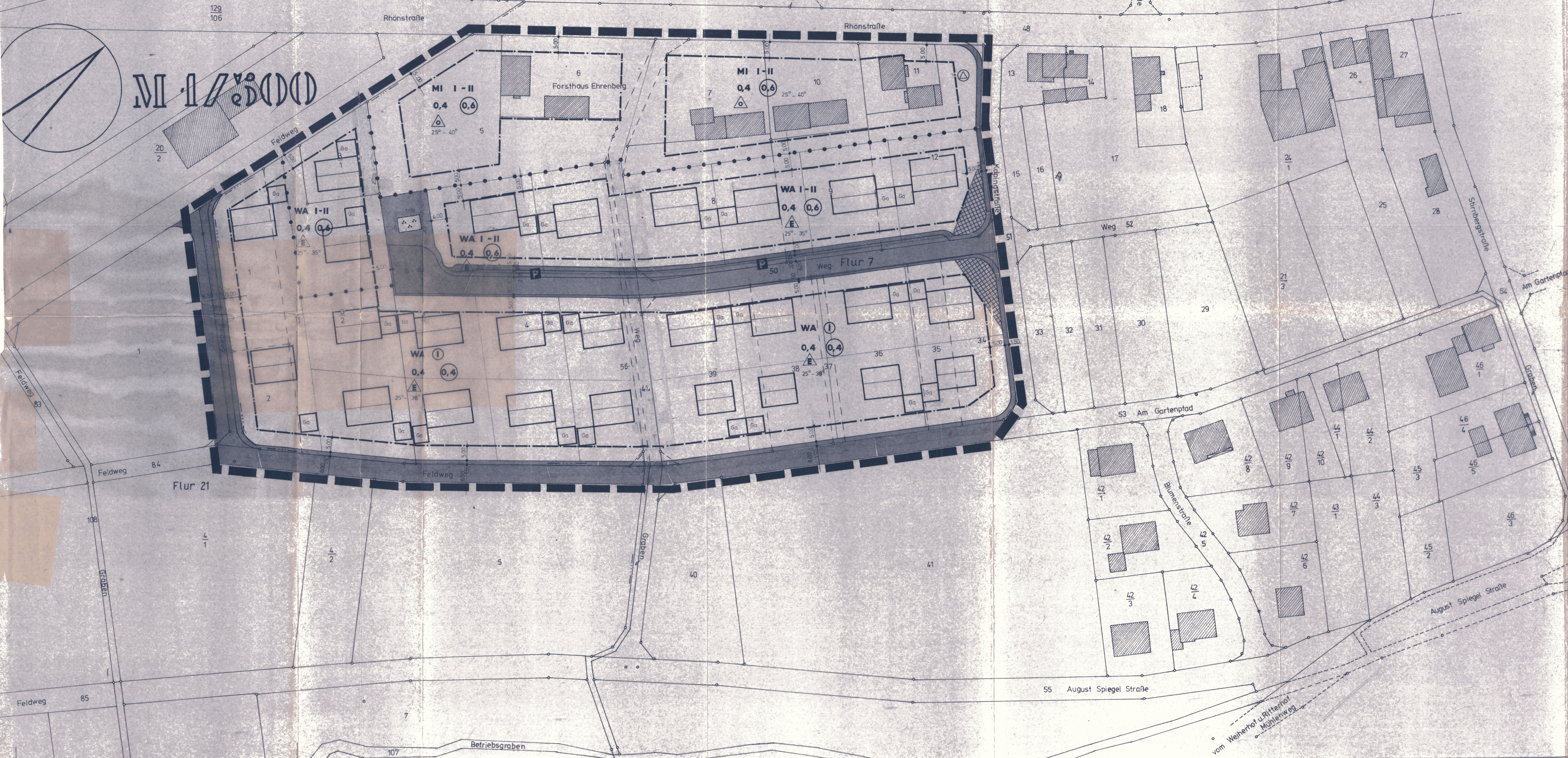


BEBAUUNGSPLAN WÜSTENSACHSEN Nr. 3
"GARTENPFAD"



Bebauungsplan der Gemeinde Ehrenberg, Ortsteil Wüstensachsen, Nr. 3
nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18-08-1976 (BGBL. I S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06-07-1979 (BGBL. I S. 949), in
Verbindung mit der Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 15-09-1977
(BGBL. I S. 1763) und der Planzeichenverordnung vom 19-01-1965 (BGBL.
I S. 21) sowie § 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom
16-12-1977 (GVBl. 1978 I S. 2) und der Verordnung über die Aufnahme
von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom
28-01-1977 (GVBl. I S. 102) in Verbindung mit § 5 Hess. Gemeinde-
ordnung (HGO).

Planzeichen und Festsetzungen

- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. 0,2 Geschöflächenzahl
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
- Ga Garagen
- P Öffentliche Parkflächen
- Sichtflächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten sind. Strücker, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- Grenze für Nutzungsart, Nutzungsmaß, Sondernutzung, soweit diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt
- Geplante Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäude sind nur bezüglich ihrer Firstrichtung verbindlich.
- z.B. 25°-33° Festgesetzte Dachneigung (alte Teilung)
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene, jedoch aufzuhebende Flurstücksgrenzen (unverbindlich)
- Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- z.B. 50/8 Flurstücksbezeichnung
- z.B. 11 Flurbestimmung
- Umformstation

Textteil zum Bebauungsplan der Gemeinde Ehrenberg, Ortsteil Wüstensachsen, Nr. 3, "Gartenpfad".

Vorgärten

Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Bepflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist mindestens 1 den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Dächer

Zugelassen sind Satteldächer. Bei eingeschossiger Bauweise sind zusätzlich Walmdächer zulässig. Die festgesetzte Firstrichtung ist verbindlich. Bei eingeschossiger Bauweise sind Drenpel bis zu 70 cm Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise wird die höchstzulässige Gebäudehöhe an der Traufseite mit 6,25 m festgesetzt. Dachaufbauten sind für Dächer bis zu 33° (alte Teilung) Dachneigung unzulässig. Für Nebengebäude wie Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Garagen und Einstellplätze

Für die Errichtung von Garagen ist die Garagenverordnung (GaVo) vom 18-05-1977 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 21-06-1977 (GVBl. I S. 202) anzuwenden. Garagen sind - auch bei festgesetzten Bauhöhen - an der Nachbargrenze zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Gelände-verhältnisse, Grundstückszuschnitt u.d.) zugelassen werden. Einzelgaragen sollen möglichst vermeiden bzw. mit in die Bausubstanz eines Grundstücks einbezogen werden. Je Wohneinheit eines Grundstückes ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bauweise

Je Baugrundstück ist ein Wohngebäude zulässig. Nebengebäude außer Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise ist bei Einbebauung der Ausbaugrenze das Untergeschoss zu Aufenthaltsräumen zulässig, sofern es die Gelände-Verhältnisse gestatten. Wenn im Rahmen der HGO vom 16-12-1977 (GVBl. 1978 I S. 2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschöflächenzahlen nicht überschritten werden, die tatsächliche Gebäudehöhe an keiner Stelle 6,25 m überschritten und die Anordnung der verneht erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteiles auf dem Grundstück gesichert ist. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Böschungen

Die bei der Anlage und dem Ausbau der Straßen und Wege entstehenden Böschungen durch Abgraben und Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie können von den Grundstückseigentümern ohne Beteiligung der Gemeinde durch Errichtung von Stützmauern bis zu 0,80 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Abnahmen von den Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Gelände-Verhältnissen zugelassen werden. Stützmauern und Stielböschungen bedürfen der Genehmigung der Bauaufsicht. Das Gleiche gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5 qm Fläche.

Bepflanzungen

Das Baugebiet tritt im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung und soll durch entsprechende Anpflanzungen auf dem Grundstück landschaftsgerecht eingebunden werden. Dabei sind vorwiegend standortgebundene Gehölze zu verwenden wie z.B.: Gemeine Kiefer, Stieleiche, Feldahorn, Spitzahorn, Hain- und Rotbuche, Vogelkirsche, Hainbuche, Schlehe, Blutemesche, Weissdorn, Hartriegel, gemeiner und wolliger Schneeball, Hundsrose, Haselnuss, Bergahorn, Lärche, Schwarzkiefer.

Hinweise

Wasserversorgung und Entwässerung sowie eventuell erforderliche erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten Fachtechnischen Plänen nachgewiesen. In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Fernmeldekabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt soll von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 1 Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden. Bestandspläne der Kanal- und Wasserleitungen sind nach Fertigstellung dem Wasserwirtschaftsamt zu übersenden. Für den Brandschutz sollen entsprechend den Auflagen Hydranten eingebaut und gekennzeichnet werden.

I.) Bescheinigung des Katasteramtes:
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Fulda, den 14. JAN. 1980
Der Landrat des Kreises Fulda
Katasteramt -
Im Auftrag
(Rehrig)

II.) Aufstellungsbeschuß:
Die Gemeindevertreterversammlung hat am 29. Nov. 1979, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 des Ortsteiles Wüstensachsen beschlossen.
Ehrenberg, den 26. Nov. 1979
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ehrenberg
Bürgermeister

III.) Bürgerbeteiligung:
Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 16. JAN. 1980 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger bis zum 16. FEB. 1980, der Zeit von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr, Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.
Ehrenberg, den 10. SEP. 1980
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ehrenberg
Bürgermeister

IV.) Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 des Ortsteiles Wüstensachsen mit Begründung hat über die Dauer eines Monats von 03. APR. 1980 bis 03. MAI 1980 einschließlich öffentlich aus-
gelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 2. APR. 1980 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ehrenberg, den 10. SEP. 1980
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ehrenberg
Bürgermeister

V.) Satzungsbeschuß:
Die Gemeindevertreterversammlung hat nach § 10 BBauG am 03. OKT. 1980, den Bebauungsplan Nr. 3 des Ortsteiles Wüstensachsen als Satzung beschlossen.
Ehrenberg, den 10. Okt. 1980
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ehrenberg
Bürgermeister

VI.) Genehmigungsvermerke:
Siehe Schreiben des Regierungspräsidenten in Kassel vom 16. Jan. 1981 letzter Absatz

VII.) Rechtsverbindlichkeit:
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3 des Ortsteiles Wüstensachsen wurde am 06. FEB. 1981 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 3.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 3 des Ortsteiles Wüstensachsen rechtsverbindlich.
Er hat vom 16. FEB. 1981 bis 16. März 1981 ortsüblich auszuzeigen.
Ehrenberg, den 20. März 1981
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ehrenberg
Bürgermeister

GENEHMIGT
mit Verfügung vom 16. JAN. 1981
- III/36 - III/3d - 61d 04 - 01 (07) -
Kassel, den 16. JAN. 1981
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
August 1979

GEMEINDE EHRENBURG
KREIS FULDA
ENTWURF BEBAUUNGSPLAN
WÜSTENSACHSEN Nr. 3
"GARTENPFAD"

ARCHITEKTURBÜRO »HOMER RÖHN«
ARCHITECTEN VFA
OTTO MÖLLER - DIPL.-ING. C. J. PILLMANN
6412 GENSFELD/RHOD. - TEL. 08554/697271