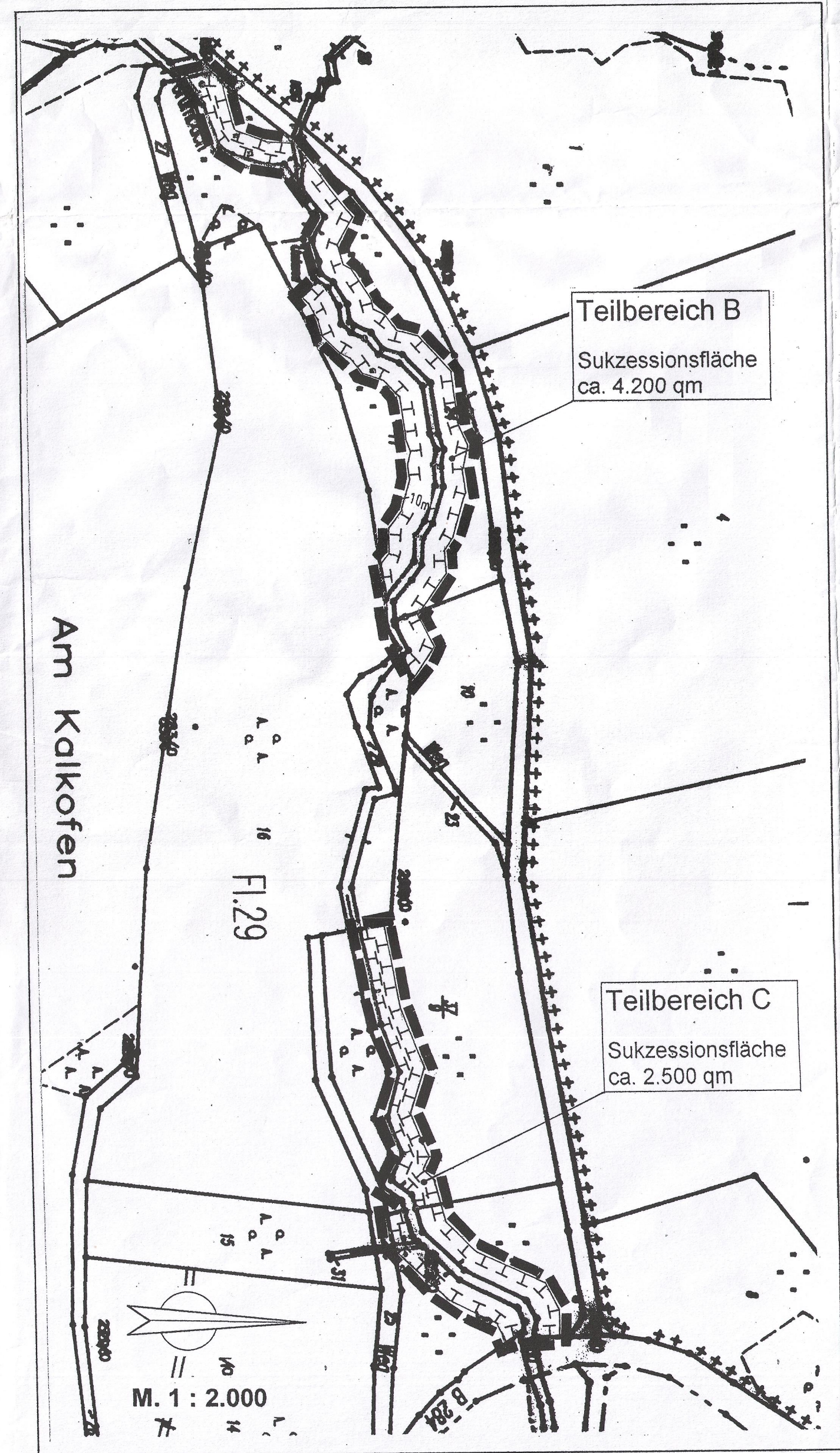
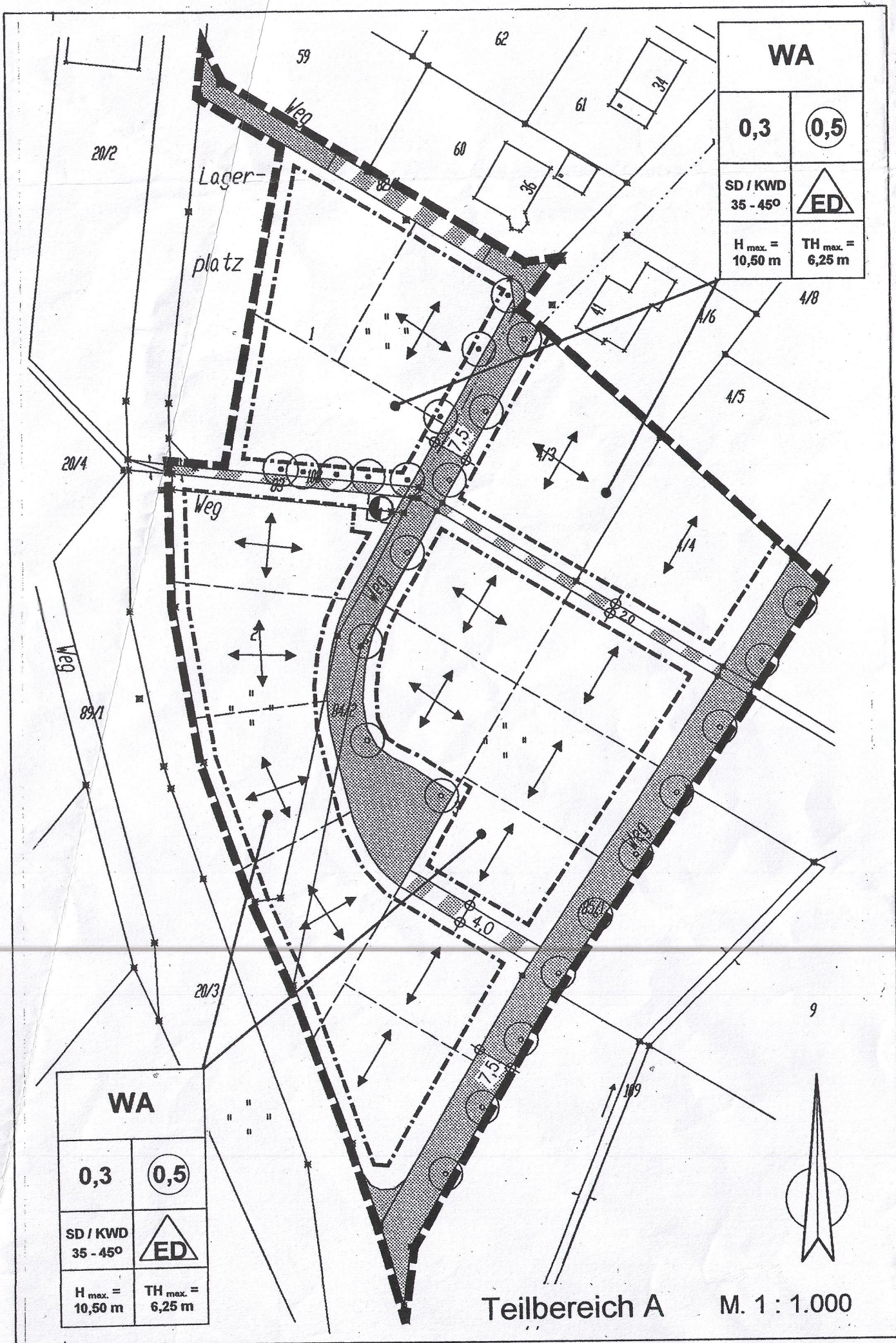




GEMEINDE EHRENBERG (RHÖN)

BEBAUUNGSPLAN IM ORTSTEIL WÜSTENSACHSEN

"Am GARTENPFAD III"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

in der jeweils neuesten Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 2
- geplante Grundstücksgrenzen

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

EMPFEHLUNGEN

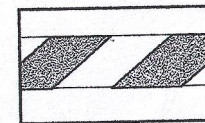
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung) zu nutzen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
 - 3.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 4.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - 4.2 Ausrichtung der Baukörper = Hauptfächrichtungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
- 5. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - 5.1 Firsthöhe: max. 10,5 m über mittlerem Geländeanschnitt
 - 5.2 Traufhöhe max. 6,25 m über talseitigem Geländeanschnitt
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 Erschließungsstraße



6.2 Fußweg

- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

- 8. Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Gelände-verhältnissen zugelassen werden.

- 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8 BNatSchG)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- 9.1 Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)

- 9.1.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A) sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume als Heister mind. 2,50 - 3,00 m hoch oder als Hochstamm mit 10-12 cm St.-Umfang der Arten:
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)

Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

- 9.1.2 Erhaltung von Bäumen**

- 9.1.3 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen**
Eschen 2xv., St.-Umfang 16-18cm

- 9.1.4 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.**

Mindestanforderung:

- 1 heimischer hochstämmiger Laubbaum (St.-Umfang 10 - 12 cm, Arten gem. Ziff. 9.1.1)
- 2 hochstämmige Obstbäume (alte Kultursorten)
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge (Arten und Pflanzqualitäten gem. Ziff. 9.1.1)

Freiwachsende Hecken sind dabei mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen auszuführen, bei geschnittenen Hecken sind 3-4 Pflanzen je lfdm zu pflanzen.

Carports sind mit Rankgewächsen einzuzüchten.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

- 9.2 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen (Teilbereich B und C)**

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist die Wiesenfläche aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- 9.3 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135 a BauGB)

Die unter 9.1.3 und 9.2 festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 41 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 59 % zugeordnet.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte **Sattel-** bzw. **Krüppelwalmdach** mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig.

- 1.2 Dachgestaltung**

Als **Dacheindeckung** sind naturrote Dachziegel oder Bondachsteine zu verwenden.

An **Dachaufbauten** sind Schlepp-, Giebel-, Trapez- und Dreiecksgauben erlaubt.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen, die Länge der Dachgauben darf ½ der Dachlänge nicht überschreiten.

Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Eine Ausnahme bilden reine Dreiecksgauben, bei denen die Höhe 2/3 der Dachhöhe, max. 2,50 m betragen darf.

- 1.3 Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen** gilt die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung vom 01.06.1995. Die Zufahrtstiefe von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß min. 5,00 m betragen. Bei Parallelstellung der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß der Abstand min. 1,5 m betragen.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig. Sie können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei einer Neigung bis 15° sind diese zu begrünen.

- 2. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§ 87, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

- 2.1 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.**

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässiger Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

- 2.2 Zur Einfriedung** sind Holz- und Metallzäune bis 1,25 m Höhe einschl. Sockel (Sockelhöhe max. 50 cm) oder lebende Hecken zulässig.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 22.5.97 beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.4.98 öffentlich bekanntgemacht.

- 2. Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 4.5.98 bis 11.5.98.

- 3. Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 18.6.98 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet.

- 4. Öffentliche Auslegung**

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 9.11.98 bis 11.12.98 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung dieser Planauslegung war am 30.10.98 erfolgt.

- 5. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan mit der Begründung ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 16.12.98 beschlossen worden.

- 6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss ist am 30.7.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

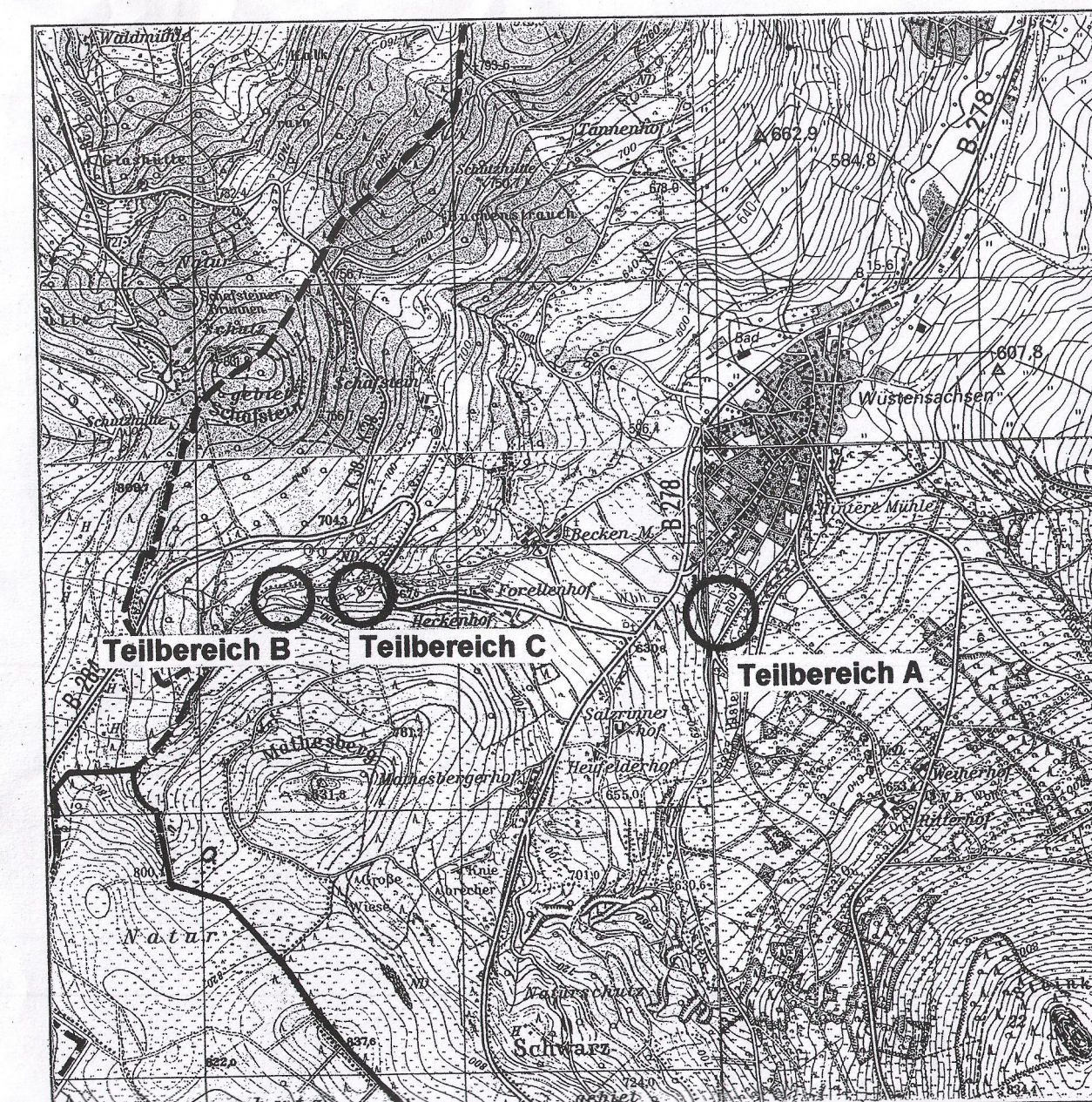
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereit. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

36115 Ehrenberg, den 30. Juli 1999



GEMEINDEVORSTAND DER
GEMEINDE EHRENBERG (RHÖN)

Schneider
- Schreiner, Bürgermeister -



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

GEMEINDE EHRENBERG ORTSTEIL WÜSTENSACHSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM GARTENPFAD III"

erstellt: 29.10.1998	gez. <i>Kunze</i>
geändert:	gez.
geändert:	gez.

Maßstab M. 1 : 1.000 / 1 : 2.000

Herget und Wienröder · Landschafts- und Städtebauarchitekten
Thellring 32 · 36124 Eichenzell · Telefon 06656 / 50028 - fax 50029