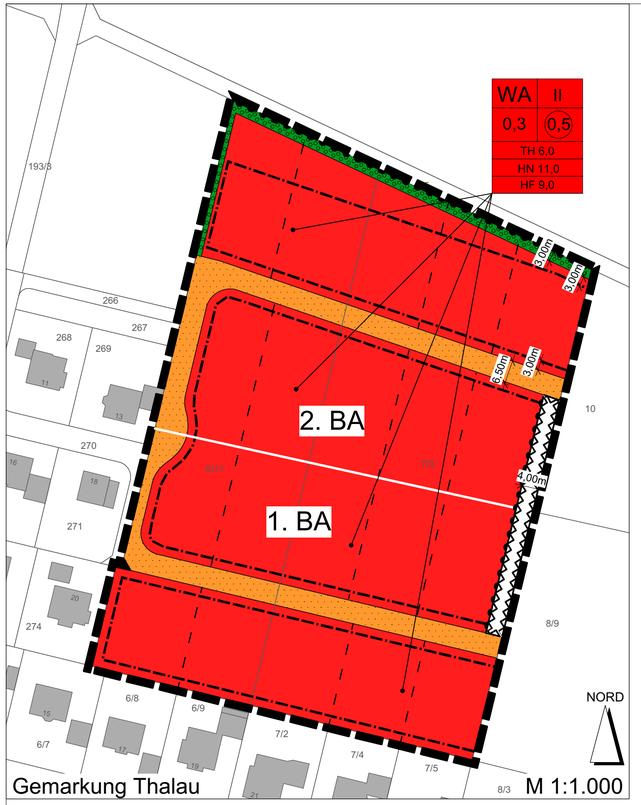

GEMEINDE EBERSBURG

Ortsteil Thalau

Bebauungsplan "Rödchen V"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch **BauGB,** Baunutzungsverordnung **BauNVO,** Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG,** Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG **HAGBNatSchG,** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **UVPG,** Hessische Bauordnung **HBO,** Gesetz z. Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalschutzG,** Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG,** Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HAltBodSchG in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

105/4 Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Gebäude - Bestand

Abgrenzung von Bauabschnitten

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA — 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,3 — 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

II — 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)

(0,5) — 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 (2) + (3) BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Außenmaße aller Geschosse mitzurechnen.

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 + 6. BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

4. Überbaubare + nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

4.2 Im Geltungsbereich muss ein Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses an min. 3 Seiten um min.1,0 m zurücktreten.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

5.1 **Bezugshöhe** zur Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze, gemittelt aus allen Grenzhöhen im Abstand von 1,0 m.

TH 6,0 — 5.2 Maximale **Traufhöhe** baulicher Anlagen in Metern.
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche mit der Dachaußenfläche über der Bezugshöhe gem. 5.1.

Bei **Gebäuden mit Flachdach** ist die Höhe der Dachaußenfläche über dem obersten Vollgeschoss die Traufhöhe. Diese darf durch Attika / Sockel / aufgehende Wand um max. 0,2 m bzw. durch transparente Geländer um max. 1,0 m überschritten werden.

HN 11,0 — 5.3 Maximale **Gesamthöhe** (Firsthöhe) von Gebäuden mit **geneigten Dächern** über der Bezugshöhe gem. 5.1 in Metern.

HF 9,0 — 5.4 Maximale **Gesamthöhe** von Gebäuden mit Flachdächern über der Bezugshöhe gem. 5.1 in Metern.

6. Flächen für Verkehr + Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 + 21 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen besonderen Nutzungszwecks (§ 9, Abs. 1, Nr. 9 BauGB)

7.1 Temporär von Bebauung freizuhaltende Fläche mit Nutzungsziel "Allgemeines Wohngebiet"

8. Abgrabungen + 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 0,5 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

9. Pflanzbindungen, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

9.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Hochstämme 14-16 cm StU:
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)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher mind. 0,6 - 1,0 m hoch:
Haselnuss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)
Obstbäume als Hochstämme:
vorherrschend Apfel, dazu Birnen, Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

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.

9.3 Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestanforderungen:
- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 9.2
- 10 heimische Sträucher nach 9.2
- 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf min. 25 m Länge nach 9.2

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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:
- Flachdächer
- Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeltdächer: 20° - 45°
- Pultdächer: 10° - 15°
- Mansarddächer: 75° - 80° im Dachgeschoss, 15° - 30° oberste Neigung

Dächer über Staffelgeschossen dürfen im Bereich des Luftraums über dem darunterliegenden Geschoss (Dachterrasse) einen max. Dachüberstand von 2,0 m haben.

1.2 Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.

1.3 Fassaden
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 81, Abs. 1, Nr. 4 HBO)
Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebersburg. Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

3.1 Bepflanzung
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Rahmen der Angleichung des Geländes nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern an der Grenze zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Siehe auch I. 8.: Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig.

3.3 Einfriedungen
Zur Einfriedung sind nur Holz- und Metallzäune ohne Sockel bzw. lebende Hecken zulässig.

4. Beleuchtung (§ 81, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)
Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat am 12.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Rödchen V" im OT Thalau beschlossen.

2. Verfahren
Der Bebauungsplan wurde im Beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans lag mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 18.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Erneute Einholung der Stellungnahmen
Die berührten Behörden wurden gem. § 4a (3) BauGB mit Frist bis zum 29.08.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg hat am 05.09.2018 den Bebauungsplan "Rödchen V" im OT Thalau mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Ebersburg, den ..... 2018 Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

- Kram -
Bürgermeisterin

5. In-Kraft-Treten 1. Bauabschnitt
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Planung. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan "Rödchen V" im OT Thalau für den 1. Bauabschnitt in Kraft.

Ebersburg, den ..... 2018 Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

- Kram -
Bürgermeisterin

6. In-Kraft-Treten 2. Bauabschnitt
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Planung. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan "Rödchen V" im OT Thalau für den 2. Bauabschnitt in Kraft.

Ebersburg, den ..... 2018 Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg

- Kram -
Bürgermeisterin

Übersichtsplan ohne Maßstab

GEMEINDE EBERSBURG OT Thalau

Bebauungsplan "Rödchen V"

05.09.2018 Wienröder Stadt Land Regional www.slrwienroeder.de