

## RECHTSGRUNDLAGEN

(Sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung.)

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz
- PlanzV90 - Planzeichenverordnung
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
- HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
- HBO - Hessische Bauordnung
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz
- HWG - Hessisches Wassergesetz
- HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
- HStrG - Hessisches Straßengesetz
- HDschG - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- GaVO - Garagenverordnung

## A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



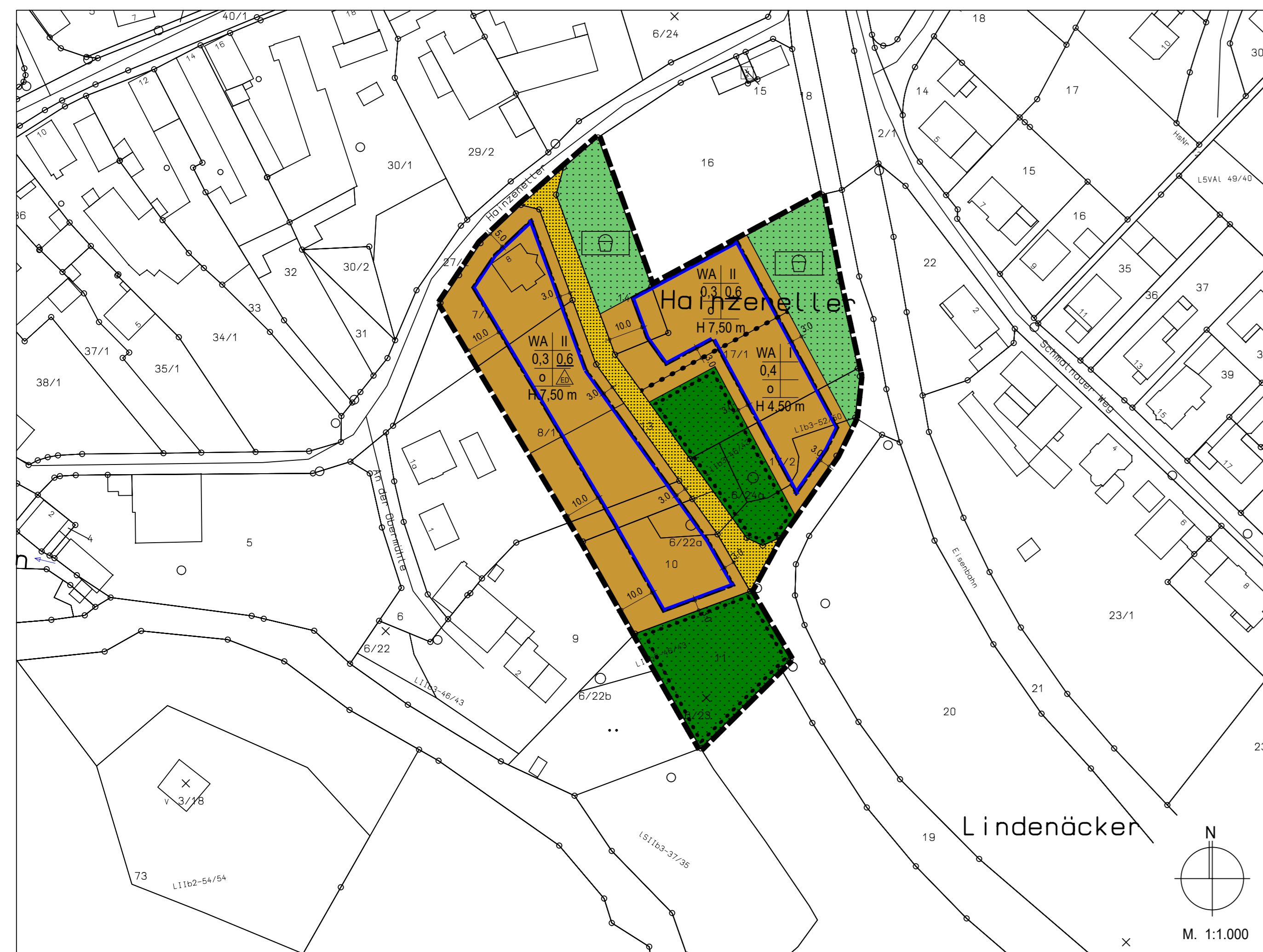
Allgemeines Wohngebiet

z.B. 0,3 Grundflächenzahl GRZ

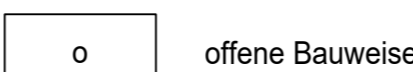
z.B. 0,6 Geschossflächenzahl GFZ

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

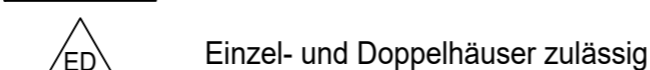
H 7,50 max. Wandhöhe in m



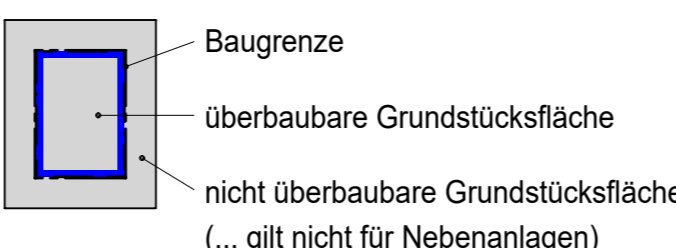
## BAUWEISE UND BAUGRENZEN



offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche  
(... gilt nicht für Nebenanlagen)

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche

## GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)



Private Grünflächen

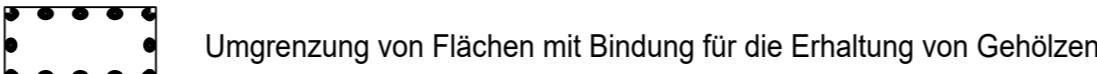


Öffentliche Grünflächen



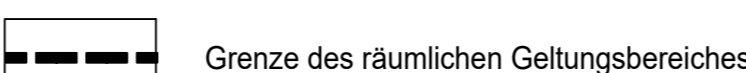
Spielplatz

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

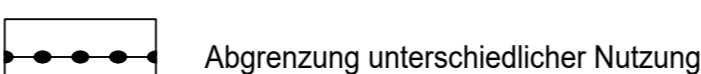


Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen

## SONSTIGE PLANZEICHEN

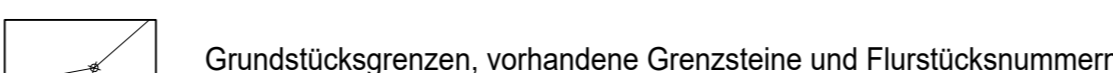


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

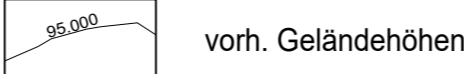
## HINWEISE



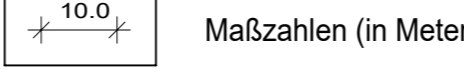
Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern



geplante Parzellierung



vorh. Geländehöhen



Maßzahlen (in Meter)

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO; alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind Hühner bei einer Kleintierhaltung ausgeschlossen.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### Gebäudehöhen

Als Wandhöhe gilt gem. § 6 (4) Satz 2 HBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig oder - im Falle eines Flachdaches – bis zum oberen Abschluss der Wand. Sind bei Flachdächern in der Verlängerung der Außenwand massive Brüstungen oder Umwehrungen ausgebildet, sind diese auf die Höhe „H“ anzurechnen. Als Bezugspunkt für den Fußpunkt der max. Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche (= Urgelände bzw. letzte genehmigte Geländeoberfläche). Bei der Ermittlung des Geländeanschnitts bleiben Nebengebäude und Garagen unberücksichtigt. Ist das Gelände entlang der Außenwand geneigt, liegt also der Fußpunkt der Höhe „H“ bei natürlichem Geländeanschnitt nicht in der Waagrechten, so kann die Grundlinie gemittelt werden.

#### Anrechenbare Geschosse

Ein Kellergeschoss wird bei der Berechnung der GFZ als Vollgeschoss berücksichtigt, wenn die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoss hangseitig im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländehöhe hinausragt.

### VERKEHRSFLÄCHEN

Für die innere Erschließungsstraße ist ein Querschnitt mit einer Gesamtbreite von <math>< 6,25 \text{ m}</math> festgesetzt.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten (s. auch Begründung).

### FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN, AUFSCÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Von der Straßengrenze 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 einer Höhe von 0,3 m abgewendet werden. Ausnahme vom dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN UND DIE REGELUNG DES ABWASSERABFLUSSES

#### Wasserversorgung und Entwässerung

Die wassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches wird unter Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes und der Wasserhygiene innerhalb eines gesonderten Ausführungsplanes dargestellt.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird in einer gesonderten Fachplanung konzipiert und umgesetzt.

#### Regenwassermanagement:

Wegen der allseits bekannten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Entwässerungsnetze ist vorgesehen, die Entwässerung des geplanten Wohngebietes im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz der Ortslage und das nächstmögliche Gewässer vorzunehmen.

In die öffentlichen Abwasseranlagen darf nur häusliches bzw. gewerbliches Schmutzwasser unter Beachtung der Einleitbedingungen der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes „Oberes Fuldata“ eingeleitet werden.

Unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind auf den Grundstücken weitere technische Möglichkeiten zur Abflussverzögerung bzw. zur Abflussreduzierung des nicht stark verschmutzten Niederschlagswassers durch Dachbegrünung, Regenwassernutzungsanlagen oder offene Teiche gewünscht.

Drainageleitungen dürfen nur an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen. Ist kein Anschluss an das Regenwassersystem möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

#### Strom und Telefon

In den Verkehrswegen sind bei Bedarf Trassen für Strom und Telekommunikation zu berücksichtigen.

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

#### Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z.B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bei einer Heckenbepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind Nadelgehölze nicht zulässig.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Auf den Flächen der Grundstücke 17/1 und 17/2 ist vor einem baulichen Eingriff (einschl. Erdraushub usw.) eine Überprüfung und ggf. ein Abfangen und Umsiedeln der geschützten Reptilien und Amphibien durch einen anerkannten Fachmann / eine anerkannte Fachfrau erforderlich und die artenschutzrechtliche Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde einzuholen.

## C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSSATZUNG

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 28.01.1977 und § 81 HBO vom 15.01.2011)

### Dachform und Dachgestaltung

Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Es ist eine Dachneigung von 0° - 45° zulässig.

Für Dächer von Anbauten, Vorbauten und Erker sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung herzustellen.

Es sind ausschließlich Rot-, Schwarz- und Anthrazit-Töne zulässig.

Die einzelnen Dächer sind in einheitlicher Farbe zu decken.

Begrünte Dächer sind gewünscht.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich an die Dachflächen anpassen.

Aufgeständerte Anlagen sind auf den Hauptgebäuden unzulässig.

Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nur bis max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.

### Beleuchtung

Eine Außenbeleuchtung / Lichtstände, die nach oben strahlen, sind unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten und Lampen zu verwenden, die die Anlockung und Irritation von Insekten minimieren.

### Stützmauern

Stützmauern auf den privaten Grundstücken sind nur zur Herstellung von Carports, Garagen, Stellplätzen Zufahrten und Zugänge zulässig. Für Terrassen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### Garagen, Carports und Stellplätze

Es gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg vom 04.03.2016. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können in begründeten Fällen - z.B. Geländebeziehungen - zugelassen werden.

## D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Denkmalschutz - Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich den zuständigen Stellen zu melden.

### Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das Regierungspräsidium Kassel, der Gemeindevorstand der Gemeinde oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fulda zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

### Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

### Abfallwirtschaft

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt; 2009) der hessischen Regierungspräsidien zu beachten.

### Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dazu zählt u.a. die Vermeidung von Verdichtung und die Sicherung des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915 (3). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) BauGB). Der anfallende Erdraushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und auf den Grundstücken möglichst wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

### Spielplatzlärm

Vorsorglich hingewiesen wird auf den eventuell vom angrenzenden kommunalen Spielplatz einschl. Skateranlage ausgehenden Spiellärm. Lärm von Kinderspielflächen ist grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (§ 22 BImSchG). Nicht hinzunehmen brauchen Anwohner eine Lärmbelastung durch missbräuchliche Benutzung der Flächen.

### Truppenübungsplatz

Das Plangebiet befindet sich in der Lärmschutzzone des Truppenübungsplatzes Wildflecken.

### Rhönbahn Fulda - Gersfeld

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) sowie auf die einzuhaltenden Schutzzonen und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen wird vorsorglich hingewiesen.

### Baugrunduntersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4022 und DIN EN 1997-2 empfohlen.

## AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 11.07.2016 beschlossen.

### 2. Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Danach wird von den Verfahrensschritten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 04.09.2017 bis einschließlich 05.10.2017 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 05.10.2017 eingeholt.

Eine erneute Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom .....2017 bis .....2017 durchgeführt.

### 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Ebersburg (Bauamt) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ebersburg, den .....

.....  
Brigitte Kram  
(Bürgermeisterin)

## Bebauungsplan „Hainzeneller“ OT Ried

Gemarkung Ried  
Gemeinde Ebersburg  
Kreis Fulda

## ENTWURF

Stand 11.2017

