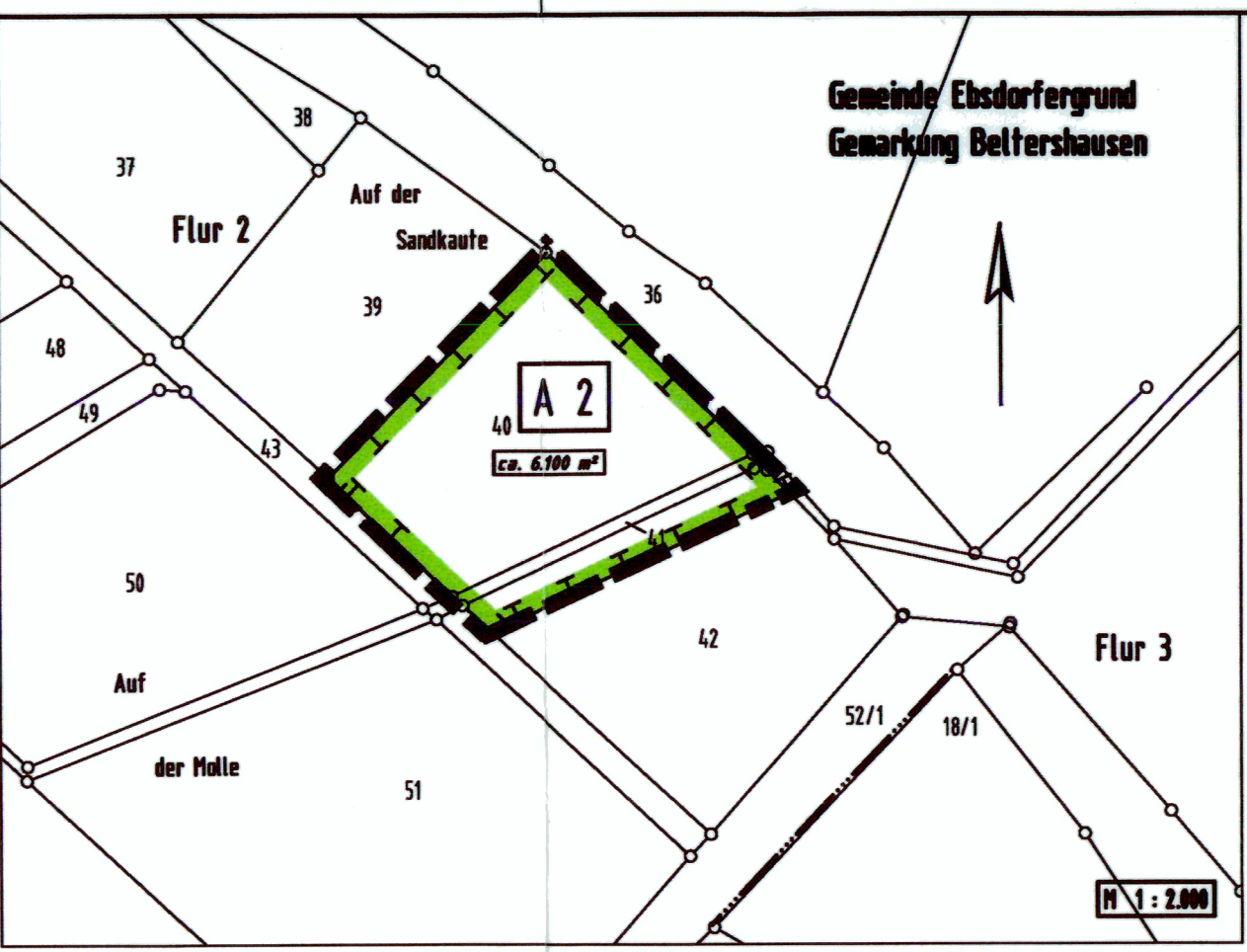
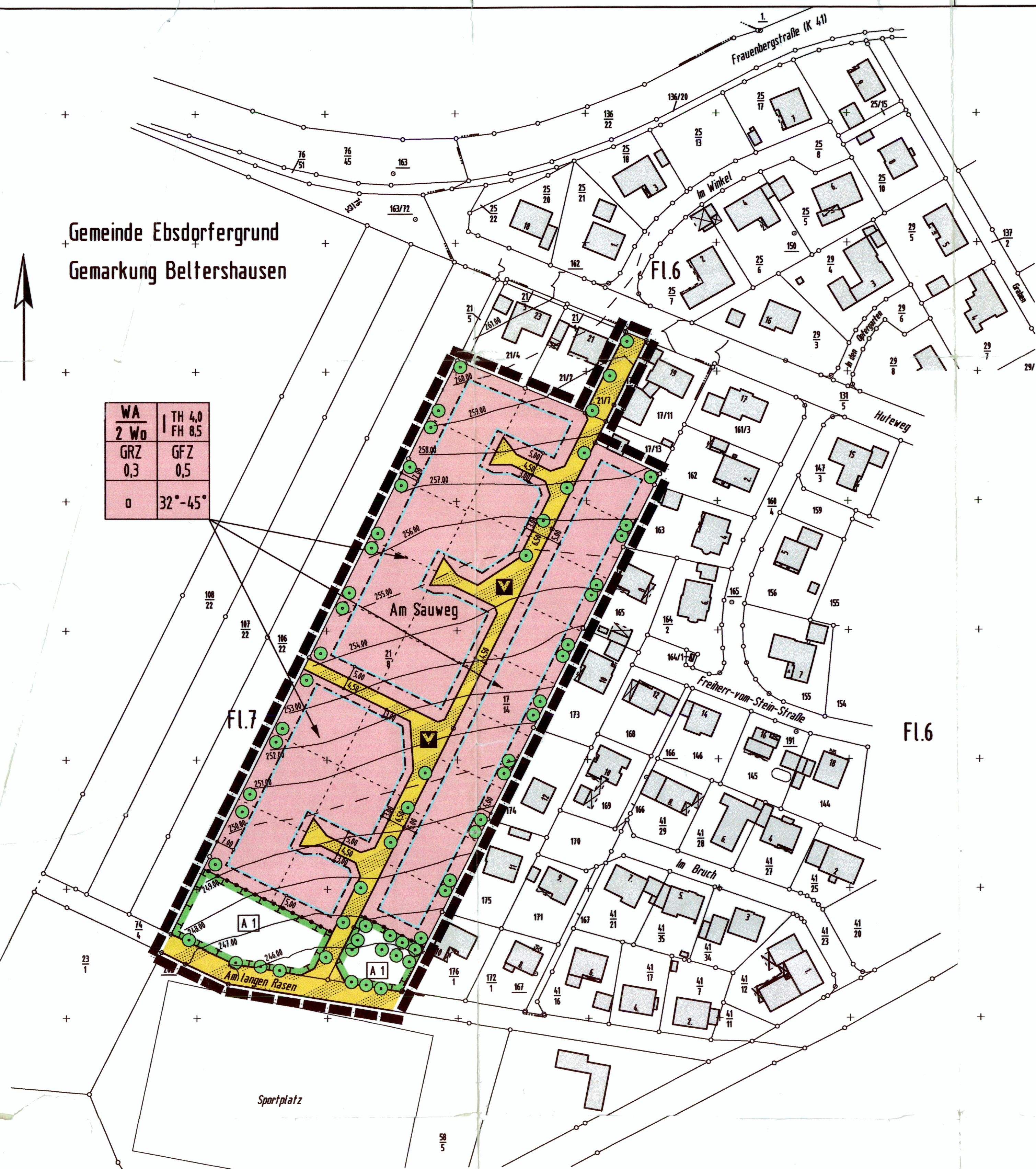


Gemeinde Ebsdorfergrund
Gemarkung Beltershausen

| | |
|------|---------|
| WA | TH 4,0 |
| 2 Wo | FH 8,5 |
| GRZ | GFZ 0,5 |
| 0,3 | 0,5 |
| 0 | 32°-45° |



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes ist gem. §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenanlagen und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 ist die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf höchstens zwei begrenzt.

- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)
- Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.

- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen A 1 sind als Streubstweisse umzugestalten bzw. zu ergänzen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. kein Einsatz von Pestiziden und keinerlei Düngung sowie ein- bis zweimalige Mahd jährlich ab dem 15. Juni. Das Mahgut ist abzutransportieren.

- Auf der externen Ausgleichsfläche A 2 ist der Acker in Grünland umzuwandeln. Hierzu ist eine Heubodensaat aufzubringen. Anschließend ist das Grünland jährlich zu mähen (Mahgutabtransport) oder aber alternativ extensiv mit Schafen zu beweidet. Auf den Eintrag von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten. Der erste Mahdtermin sollte nicht vor dem 15. Juni liegen. Entlang der Straße ist eine Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Der Gehölzstreifen sollte eine Breite von min. 5,0 m besitzen. Die Sträucher sind hierbei in einem Abstand von 1,0 - 1,5 m und die Bäume in einem Abstand von 10,0 - 15,0 m zu pflanzen.

- Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.
- Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein first-überschreitender, standortgerechter Laubbau (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.

- Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbau gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen.
- Sockelmauern, die über die Erdfläche hervorragen, sind unzulässig.

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 werden der geplanten Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A2 den potentiellen Hochbaumaßnahmen.
- Abgrenzung von Straßenflächen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stückbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,50 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform und Dachneigung
- Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit der durch Planeneinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Dachdeckungen sind mit harten Materialien in den Farben naturrot, braun und anthrazit (Schiefer) oder als Grasdach auszuführen.
- Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 150 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate und nicht breiter als 1,15 m zulässig, ein Mindestabstand von 150 m von der Giebelwand ist einzuhalten.
- Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO
- Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisterne muß zusätzlich mit 25 l/m² projizierter Dachfläche berechnet werden. Der Überlauf der Zisterne ist ebenso wie die Straßenentwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO
- Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 4,00 m gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.
- Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 8,50 m gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der nachfolgenden öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) **WA**
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. **WR 2 Wo**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Geschosflächenzahl (GFZ) GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. **GFZ 0,7**
- Grundflächenzahl (GRZ) GRZ mit Dezimalzahl z.B. **GRZ 0,4**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. **III**

- Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg
Firsthöhe FH z.B. FH 53,5 m ü. NN

- Bauweise, Bautlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise **0**
- Baugrenze **---**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen **■**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **▨**
- Verkehrsbeherrschter Bereich **▼**

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) **□**

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume **○**, Sträucher **●**
- Erhaltung: Bäume **○**

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **▭**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) **~**
- Zulässige Dachneigung z.B. **15°-30°**

III. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

- Hochstämmige Obstbäume (heimisch Sorten):
Hochstammige Obstbäume (heimisch Sorten)
- Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Elsbeere - Sorbus torminalis
Faulbaum - Frangula alnus
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hundsrose - Rosa canina
Hartriegel - Cornus sanguinea
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
- Straucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hundsrose - Rosa canina
Hartriegel - Cornus sanguinea
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
- Schnitthecken:
Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
- Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Hopfen - Humulus lupulus
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata
Weinrebe - Vitis vinifera
- Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Traubeneiche - Quercus petraea
Felsenbirne - Amelanchia vulgaris
Holzbirne - Pyrus communis
Feldulme - Ulmus campestris
Hasel - Corylus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre
Waldrebe - Clematis vitalba
Jelängerjeliere - Lonicera caprifolium
Duff-Geißblatt - Lonicera heckerifolia
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Blaueregen - Wisteria sinensis

IV. Hinweise

- Archäologische Denkmalpflege
Bei Erarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (z.B. Scherben, Stengeräte, Skelettfreste...) sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen mit aufzunehmen.
- Inmissionen aus Sportplätzen
Auf dem benachbarten Sportplatz sind Vorkehrungen gemäß dem Immissionsgutachten des TÜV Hessen vom 18.01.99 gegen die Ausbreitung von Lärm zu treffen. Das Gutachten ist bei der Gemeindeverwaltung Ebsdorfergrund einzusehen.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

| | | | |
|--|---------------------|-------|----------------------------|
| | Grundstücksgrenze | Fl. 5 | Bezeichnung der Flurnummer |
| | Flurgrenze | 70/1 | Flurstücksnummer |
| | vorhandene Bebauung | 400 | Vermessungspunkt |

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Ebsdorfergrund Gemarkung Beltershausen
Flur: 7 Maßstab: 1:4000
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Landrat des Kreises Marburg-Biedenkopf
Katasteramt
-KATASTERAMT-
Im Auftrag
J. Mause
(Mause)
Vermessungsrat

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 13.07.1998 gefaßt.

Bürgerbeteiligung

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.07.1999 bis einschließlich 13.08.1999 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.07.1999.

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 14.08.2000.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 25. Aug. 2000 in Kraft.

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 0646/9100-0 / FAX 9100-20
TIEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EBSDORFERGRUND
BEBAUUNGSPLAN "AM SAUWEG" IM ORTSTEIL BELTERSHAUSEN

| RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG | | | |
|--|------------|----------------|-----------|
| BEARBEITET: G. VOLLHARDT | OBJEKT NR. | ZEICHNUNGS NR. | MASS-STAB |
| CAD: EISE, N. VOLLHARDT | 96 / 939 | | 1 : 1.000 |
| GEPROBT: HESSLER | | | |
| BEARBEITUNGSSTAND: MÄRZ 1998, JULI 1998, JULI 1999, JANUAR 2000, AUGUST 2000 | | | |

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE EBSDORFERGRUND
DREHBAUER STR. 17
35485 EBSDORFERGRUND
BAUHER
INGENIEURBÜRO WETTENBERG