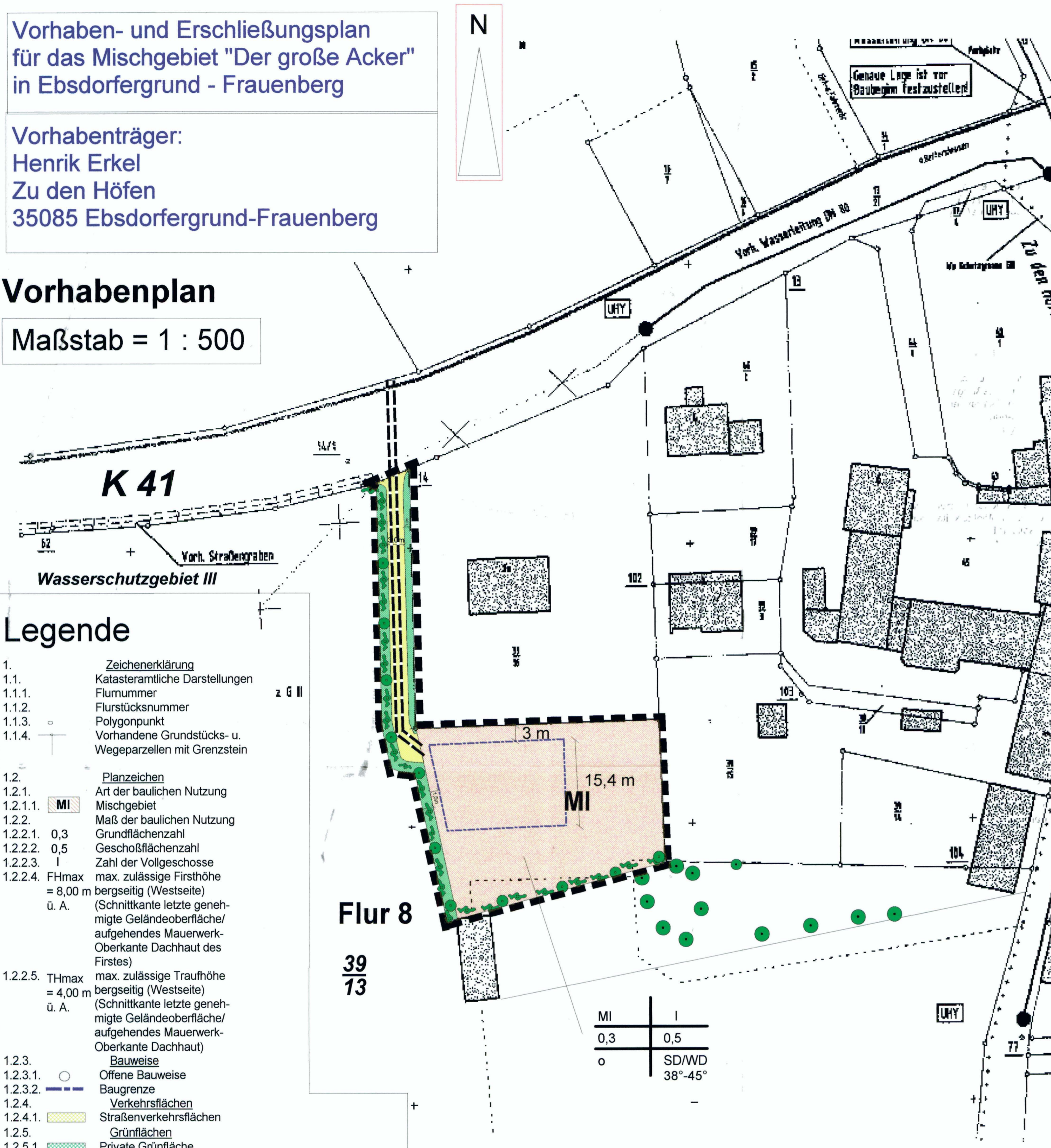


Vorhaben- und Erschließungsplan für das Mischgebiet "Der große Acker" in Ebsdorfergrund - Frauenberg

Vorhabenträger:
Henrik Erkel
Zu den Höfen
35085 Ebsdorfergrund-Frauenberg

Vorhabenplan

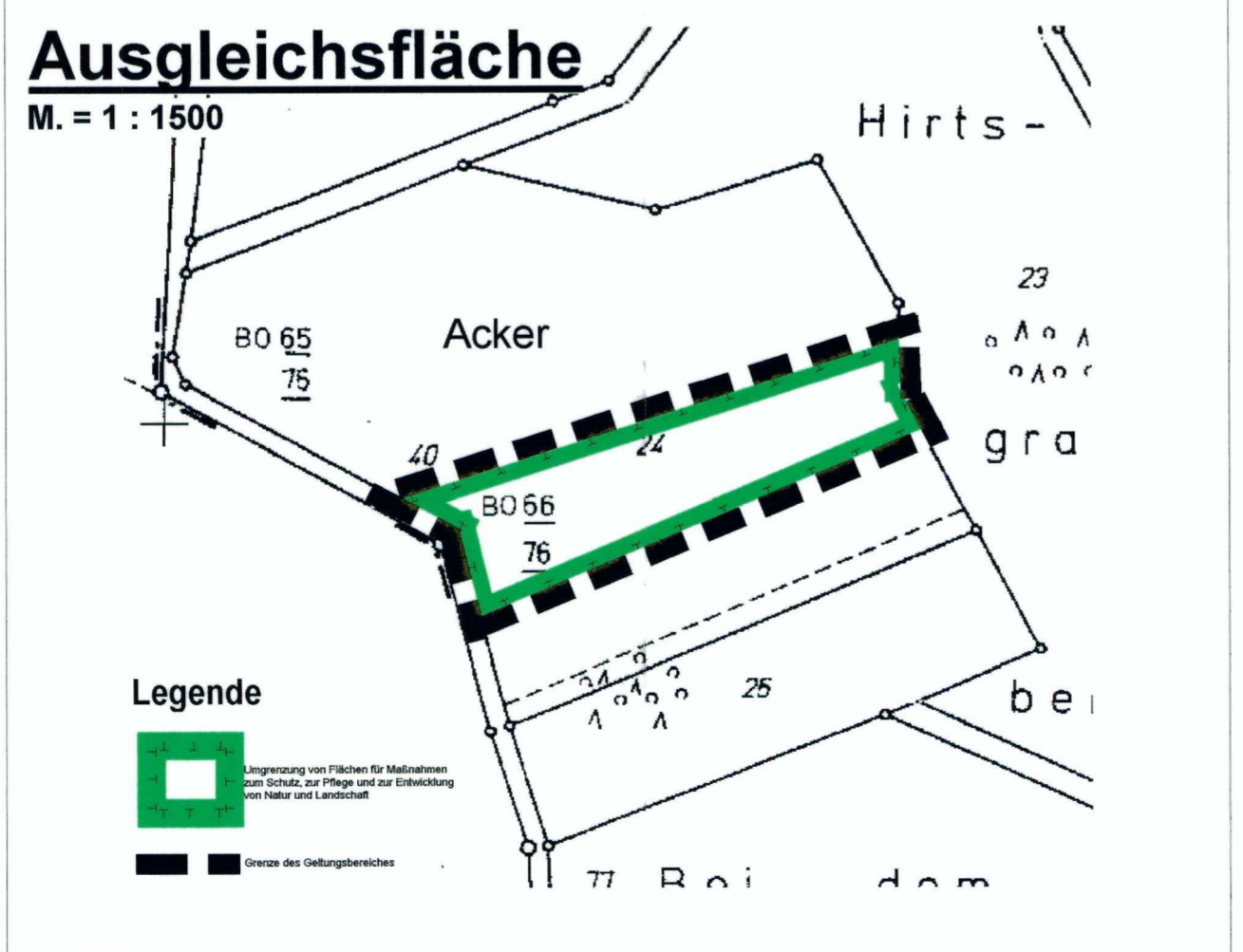
Maßstab = 1 : 500



Legende

1. Zeichenerklärung
 - 1.1. Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1. Flurnummer
 - 1.1.2. Flurstücksnummer
 - 1.1.3. Polygonpunkt
 - 1.1.4. Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzstein
 - 1.2. Planzeichen
 - 1.2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1. MI Mischgebiet
 - 1.2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1. 0,3 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.2. 0,5 Geschößflächenzahl
 - 1.2.2.3. I Zahl der Vollgeschosse
 - 1.2.2.4. FHmax max. zulässige Firsthöhe = 8,00 m bergseitig (Westseite) ü. A. (Schnittkante letzte genehmigte Geländeoberfläche/ aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut des Firstes)
 - 1.2.2.5. THmax max. zulässige Traufhöhe bergseitig (Westseite) = 4,00 m ü. A. (Schnittkante letzte genehmigte Geländeoberfläche/ aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut)
 - 1.2.3. Bauweise
 - 1.2.3.1. Offene Bauweise
 - 1.2.3.2. Baugrenze
 - 1.2.4. Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1. Straßenverkehrsflächen
 - 1.2.5. Grünflächen
 - 1.2.5.1. Private Grünfläche
 - 1.2.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.6.1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 1.2.7. Sonstige Darstellung und Festsetzungen
 - 1.2.8.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.9. SDWD Baugestaltung (§ 87 I Nr. 1 HBO) Satteldach/Walmdach
 - 1.2.10. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntm. vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntm. 23.01.1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990
- Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 20.12.1993

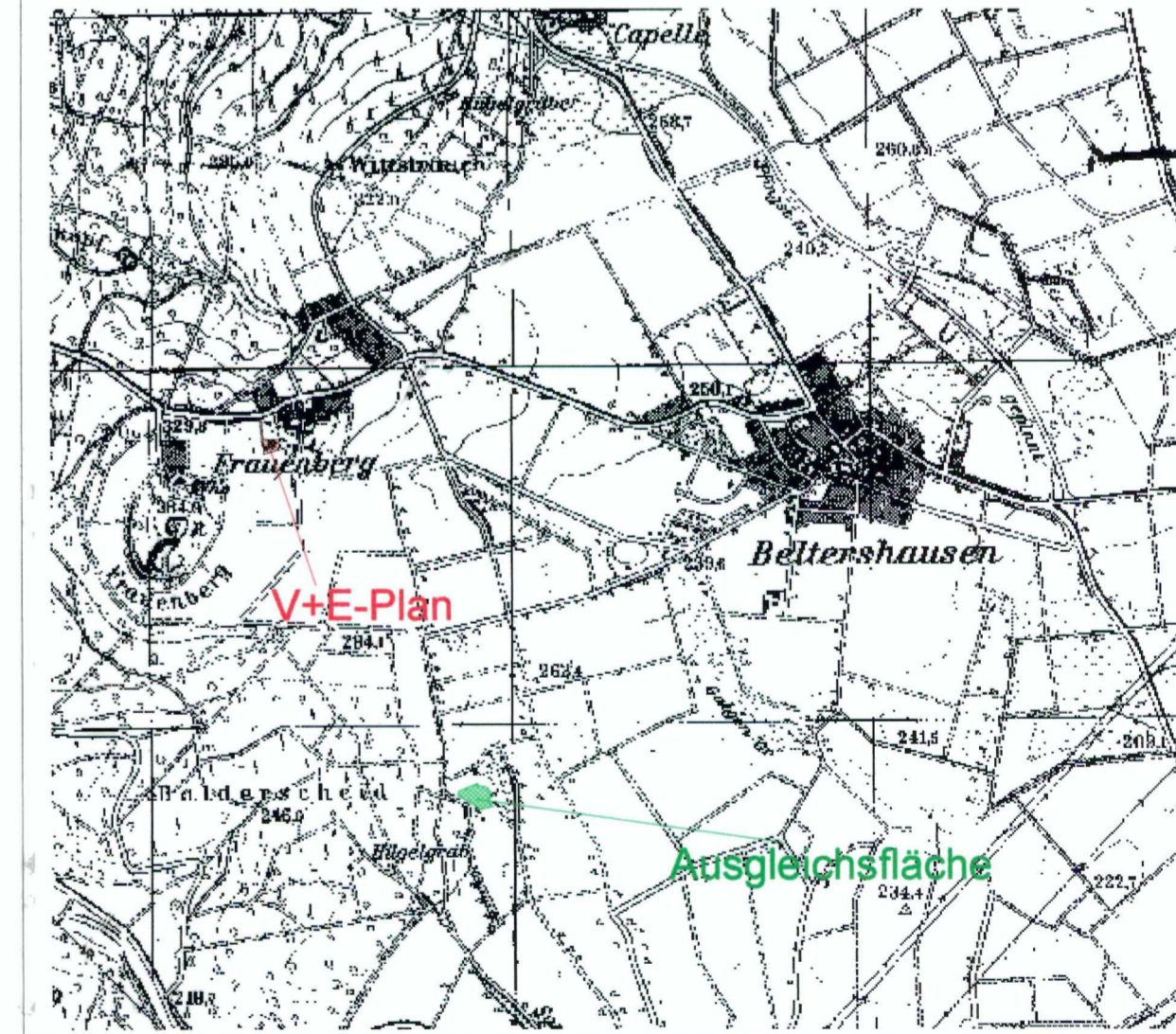
Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB: Es wird eine max. zulässige Firsthöhe (Schnittkante letzte genehmigte Geländeoberfläche/ aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut des Firstes) von 8,00 m ü. A. bergseitig (Westseite) festgesetzt. Es wird eine max. zulässige Traufhöhe ((Schnittkante letzte genehmigte Geländeoberfläche/ aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) von 4,00 m ü. A. bergseitig (Westseite) festgesetzt. Die Gebäudeausrichtung (Firsttrichtung) und die Kubatur des Gebäudes soll sich in Bauflucht, in Traufhöhe und Firstlinie an der benachbarten Scheune im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren.
- Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 I Nr. 20 BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlage unzulässig.
- Gem. § 9 I Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 VI und 14 I BauNVO: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gem. § 9 I Nr. 6 BauGB: Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. 1 Wohnung festgesetzt.
- Gem. § 9 I Nr. 11 BauGB: Festsetzung einer Erschließungsstraße mit Anbindung der Erschließungsstraße an die K 41 unmittelbar westlich des Ortsrandes von Beltershausen-Frauenberg. Die Erschließungsstraße ist als wasserbegleitende Decke anzulegen. Die Anbindung der Erschließungsstraße an die K 41 ist verkehrsgerecht mit entsprechenden Ausrundungsbögen an die K 41 zu leisten. Eine Ausführungsplanung ist für die Erschließungsstraße vorzunehmen und mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Marburg abzustimmen.
- Gem. § 9 I Nr. 15 BauGB: Festsetzung einer privaten Grünfläche im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes.
- Gem. § 9 I Nr. 20 BauGB: Der Ausgleich wird auf einer ca. 3000 qm großen Fläche ca. 1 km südlich der Eingriffsfläche geleistet, auf der aus einer derzeitigen intensiven Grünlandnutzung bzw. ackerbaulichen Nutzung eine extensive Nutzung vorgenommen werden soll, um umliegenden Heckenstrukturen sukzessiv Möglichkeiten zur Einwanderung zu geben. Die an einem südexponierten Hang vorzunehmende Maßnahme soll zur Erweiterung der Heckenlandschaft im Ebsdorfergrund beitragen und damit der Vernetzung von gefährdeten Biotopstrukturen für Flora und Fauna dienen.
- Gem. § 9 I Nr. 25 a BauGB: Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den Baugrundstücken eine geschlossene 3m breite Laubstrauchhecke und dazwischen im Abstand von 10 m ein Laubbaum (Stammumfang mind. 16 - 18 cm) anzupflanzen. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Es gilt mindestens 1 Strauch je qm. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.
- Gem. §§ 9 I Nr. 20 und 25 a BauGB: Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
- Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 87 I Nr. 1 HBO:
- Bei der Fassadengestaltung der Außenwand sind ortsübliche, landschaftsgebundene Baumformen und Materialien zu verwenden. Die Farbgebung der Fassaden ist in zurückhaltenden Farben (Mineralfarben) auszuführen.
- Bei der Errichtung von Garagen ist die gleiche Fassadengestaltung einschl. Farbgebung zu verwenden, wie beim Hauptgebäude. Bei Wintergärten ist Glas zulässig.
- Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:
- Für alle Gebäude (Wohn- und Nebengebäude, Garagen) ist die Dachform des Satteldaches vorzusehen. Das Dach von Wohngebäude und Garage/Nebengebäude ist in gleicher Farbe zu gestalten. Für einzelstehende Garagen ist ein Satteldach vorzusehen.
- Die Dachneigung der Dachflächen soll 45° gegenüber der Horizontalen betragen. Bei Garagen und Nebengebäuden muß die Dachneigung der des Wohngebäudes entsprechen.
- Die Belichtung des Dachgeschosses soll vorwiegend über die Giebelreiecke erfolgen. Bergseitig sind nur kleine Belichtungsgaube zur Wahrung der Dachfläche vorzusehen. Talwärts wird ein Zwerchhaus in der Breite von 2 Fensterachsen bis max. 2,50 m, begleitet von kleinen Belichtungs- und Lüftungsgaube mit einem lichten Fenstermaß bis max. bis 60 cm im Quadrat) vorgesehen.
- Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten (gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen OK. Rohdecke und OK. Dachhaut).
- Die Farbe der Dächer ist in dunkelroten Tönen zu gestalten. Es sind nur echte Tonziegel zu verwenden.
- Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 87 I Nr. 3 HBO:
- Als Einfriedungen sind zugelassen:
- a. Hecken (vergl. Pflanzliste; ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig).
 - b. Draht- und Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vergl. Pflanzliste).
- Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.
- Die Standplätze für Abfallbehälter müssen intensiv eingegrünt werden.
- Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 87 I Nr. 4 HBO:
- Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen, oder als wasserbegleitende Decke anzulegen.
- Die Zahl der Stellplätze bemißt sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund.
- Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 87 I Nr. 5 HBO:
- Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die angeführte Pflanzliste ist zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
- Die vegetationsfähigen Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten gärtnerisch anzulegen.
- Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht von KFZ-Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen in Anspruch genommen werden müssen.
- Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 87 II Nr. 3 HBO:
- Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisternen ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Der Überlauf der Zisterne ist eine Versickerungsmulde einzuleiten.

Vermerke:

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 I BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 2.1.2000 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 1.7.2000. Siegel der Gemeinde Ebsdorfergrund, Landkreis Marburg-Biedenkopf, Bürgermeister.
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und Öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 0.7.2001 bis 1.1.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 2. April 2001. Siegel der Gemeinde Ebsdorfergrund, Landkreis Marburg-Biedenkopf, Bürgermeister.
3. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 1.2.2001 als Satzung beschlossen. Siegel der Gemeinde Ebsdorfergrund, Landkreis Marburg-Biedenkopf, Bürgermeister.
4. Anzeige-/Genehmigungsvermerk: Siegel der Gemeinde Ebsdorfergrund, Landkreis Marburg-Biedenkopf, Bürgermeister.
5. Inkrafttreten gem. § 10 III 4 BauGB: Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde am 2.3.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Siegel der Gemeinde Ebsdorfergrund, Landkreis Marburg-Biedenkopf, Bürgermeister.

Übersichtskarte, Maßstab 1 : 20000



Vorhaben- und Erschließungsplan für das Mischgebiet "Der große Acker" in Ebsdorfergrund - Frauenberg
Vorhabenträger:
Henrik Erkel
Zu den Höfen
35085 Ebsdorfergrund-Frauenberg