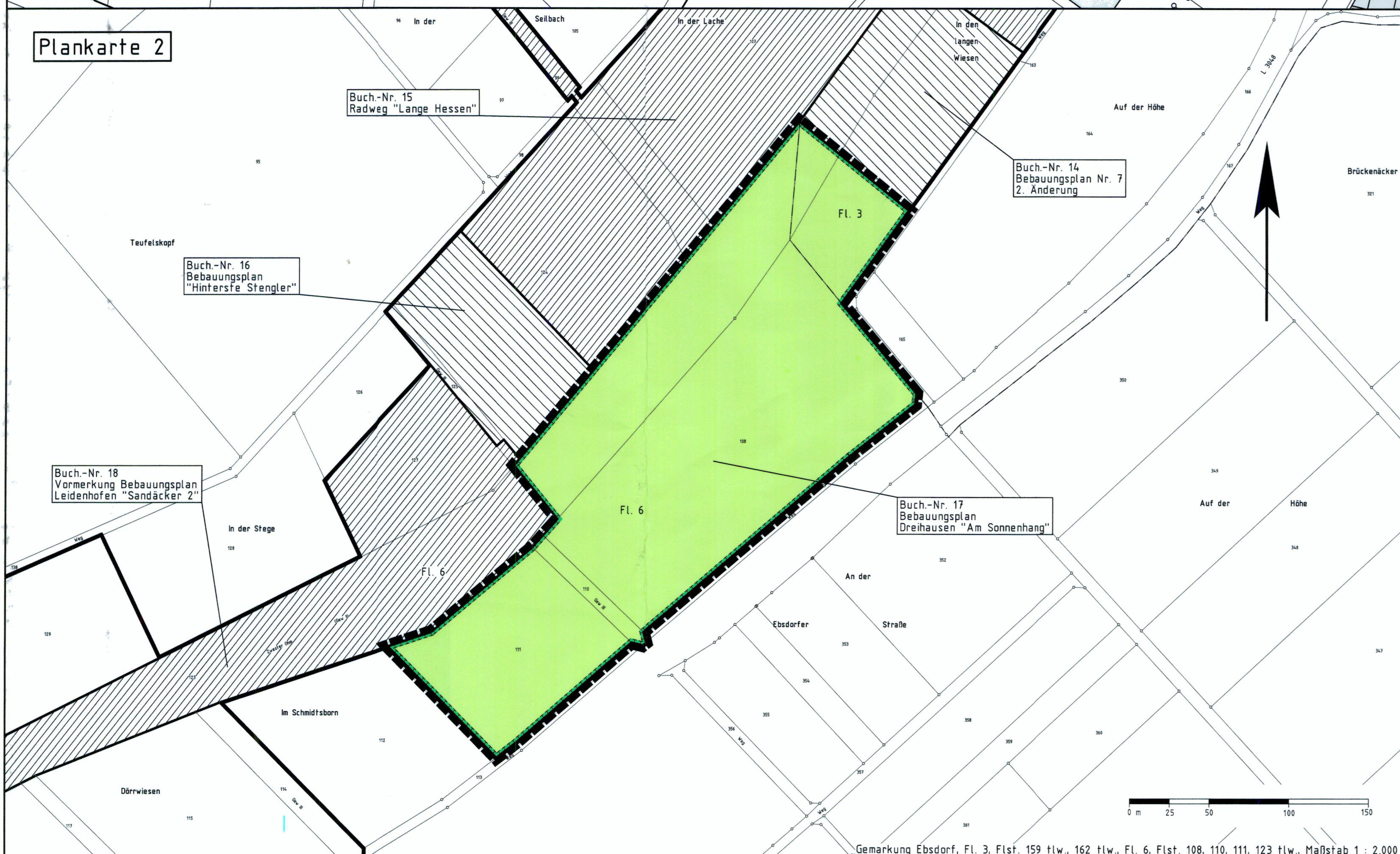
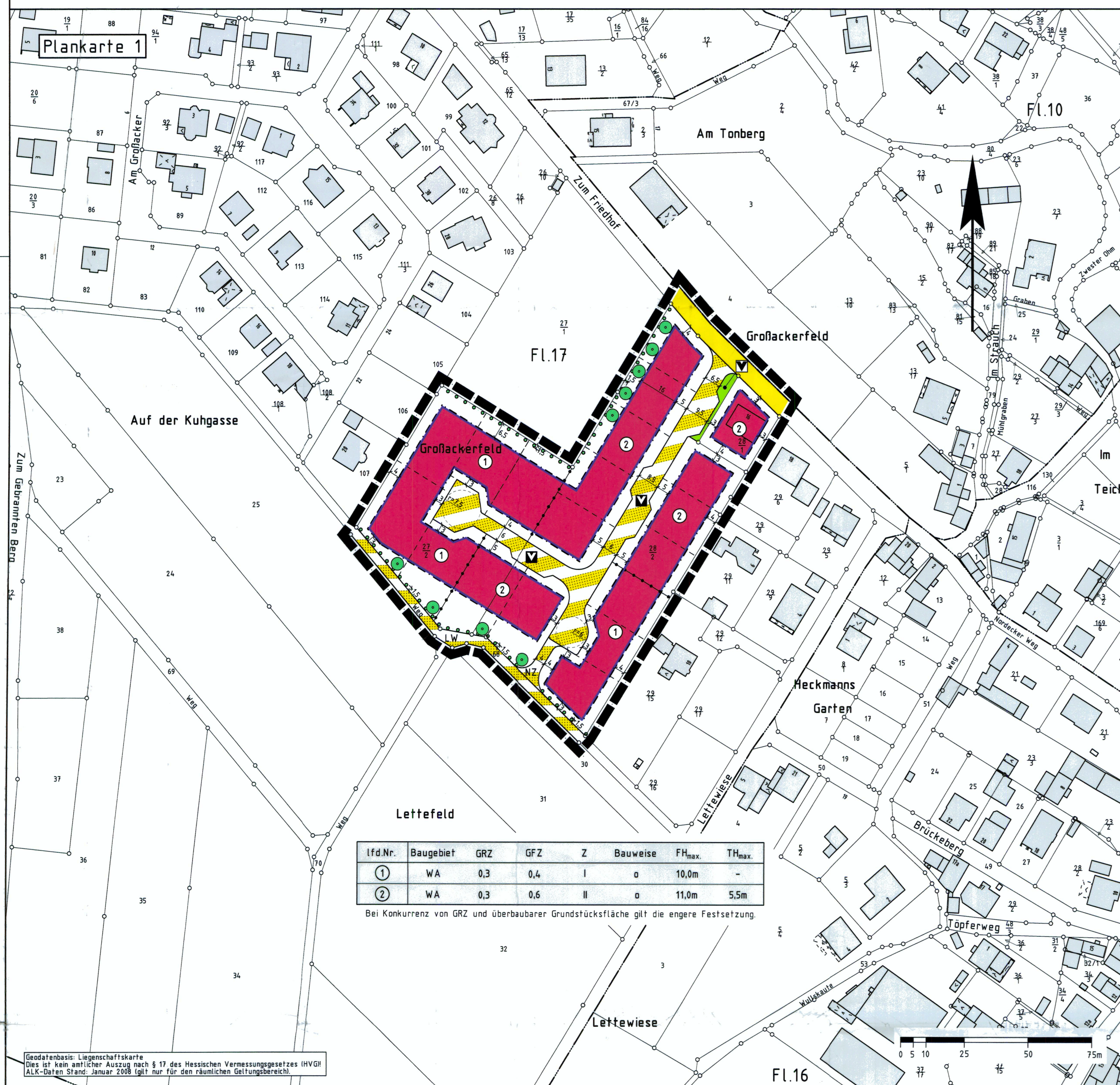


Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Dreihausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Am Sonnenhang"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2008 (BGBl. I S. 2585), Bauzonenverordnung (BAuZO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 490), Planzeichenverordnung (PlanZ) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50), Planzeichenverordnung (HBO) vom 19.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 04.03.2010 (GVBl. I S. 89).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 17 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.2.2.1 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 FH_{max} Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss -Fußboden, siehe auch textliche Festsetzung 2.12
- 1.2.2.5 TH_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab OK Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Scheitelpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachstuhl, vgl. 2.11 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3 **Bauweise**
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 **Baugrenze**
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO) sind hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 2.3
- 1.2.4 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.3.2 Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrt
- 1.2.4.3.3 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.5 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün (öffentlich)
- 1.2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.7.1 Grenze des räuml. Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8 **Sonstige Darstellungen**
- 1.2.8.1 Vermahlung (verbündelt)
- 1.2.8.2 Gebäude (Bestand)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2.

2.1.1 Im Allg. Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 darf die maximale Traufhöhe der Gebäude 5,50m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe werden festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Scheitelpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachstuhl. Ausnahmen: im Bereich von Erkern, die der Haupttraufe untergeordnet sind, ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von 6,50m zulässig.

2.1.2 Im Allg. Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 wird als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- 2.2 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HGO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzählen.
- 2.3 **Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Der Mindestabstand der Garagen und Carports zu der erschließenden Verkehrsfläche beträgt mind. 4m.
- 2.4 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

2.4.1 Engpflanzminimierende, grünordnerische und landesplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

2.4.2 Gelweg, Pkw-Stellplätze, Stellplätze und Garagenzufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdrücktauglicher Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weifluggigen oder/und wasserdrücktauglichem Pflaster.

2.4.3 Sammelmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zum Ausgleich Künftiger Eingriffe im Bereich der Flurstücke 27/2 und 28/2:

Plankarte 2
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB gilt:
Zuordnung des ermittelten Defizits von 119 770 Punkten zu Flächen innerhalb der Okokono-Sammelmaßnahme „Bewässerungsprojekte Ebsdorfergrund“, anerkannt durch die UNB Marburg-Biedenkopf April 2003 (AZL: 375-86/86), zuletzt berichtigt August 2008. Zugeordnete Flurstücke: Fl. 3, Flst. 159 tlw., 162 tlw., Fl. 6, Flst. 108, 110, 111, 123 tlw.

Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Feuchtwiese gemäß Kompensationsverordnung
Maßnahmen: Entsprechend der Bewässerungsschichten des Bewässerungsprojektes.
- 2.5 **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB**
- 2.6 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:
Die Maßnahmen unter der baulichen Festsetzung 2.5 werden gemäß § 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebäudefestsetzung mit 18,6% und dem Eingriffen im Allg. Wohngebiet (private Baumaßnahmen) mit 81,4% zugerechnet.
- 2.7 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**

2.7.1 Engpflanzminimierende, grünordnerische und landesplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.7.1.1 Es gilt auf den Wohngrundstücken gemäß Plankarte Bäume 2. Ordnung bzw. Zeichenklärung 1.2.6.2 anzupflanzen. Artenauswahl siehe 2.8.
Die Lage des Pflanzstandortes kann auf den Grundstücken um bis zu 5m verschoben werden.

- 2.7.2 Anpflanzung einer geschlossenen Laubbauchhecke laut Plankarte (Breite 1,5m, einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,5m), Artenauswahl siehe 2.8.
- 2.8 Im Bereich der Wohngrundstücke sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen:
Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung	Artenauswahl
Acacia salicina	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus pedis	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Sträucher	Artenauswahl
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Azalea indica	- Azalee
Eucryphia europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schwarze Holunder

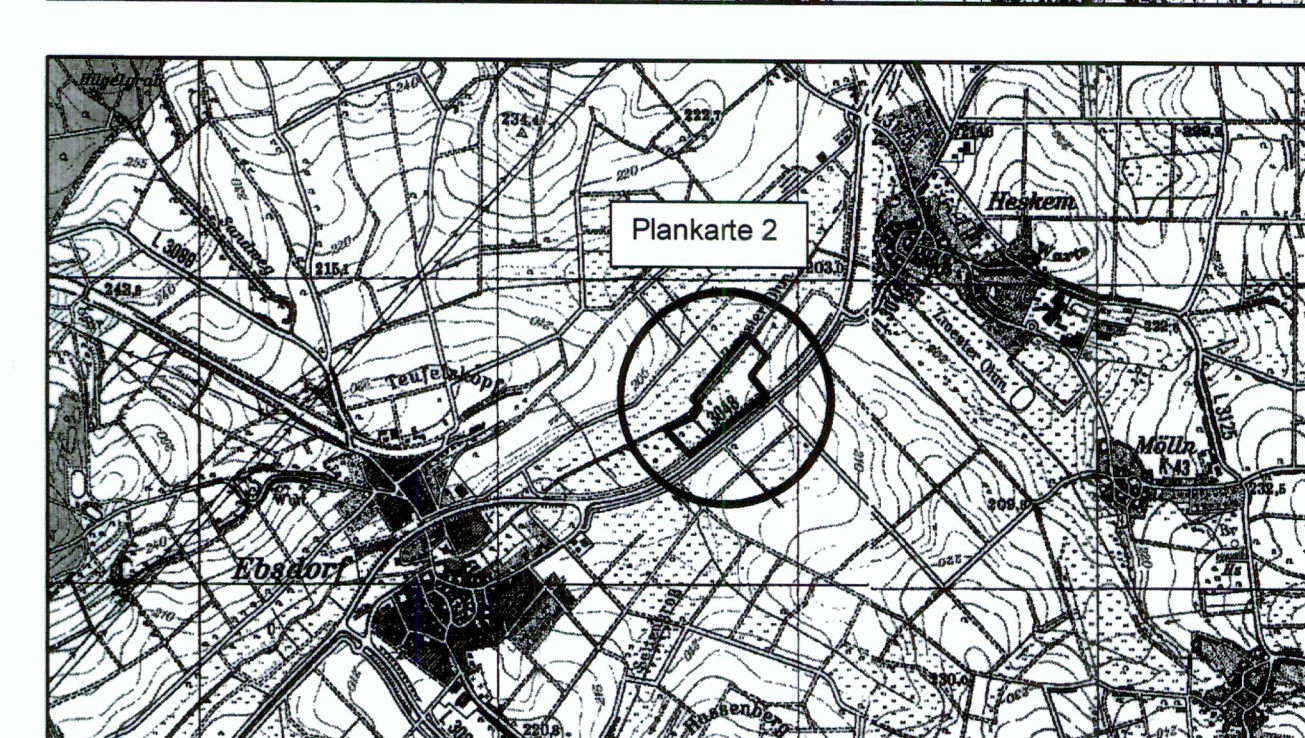
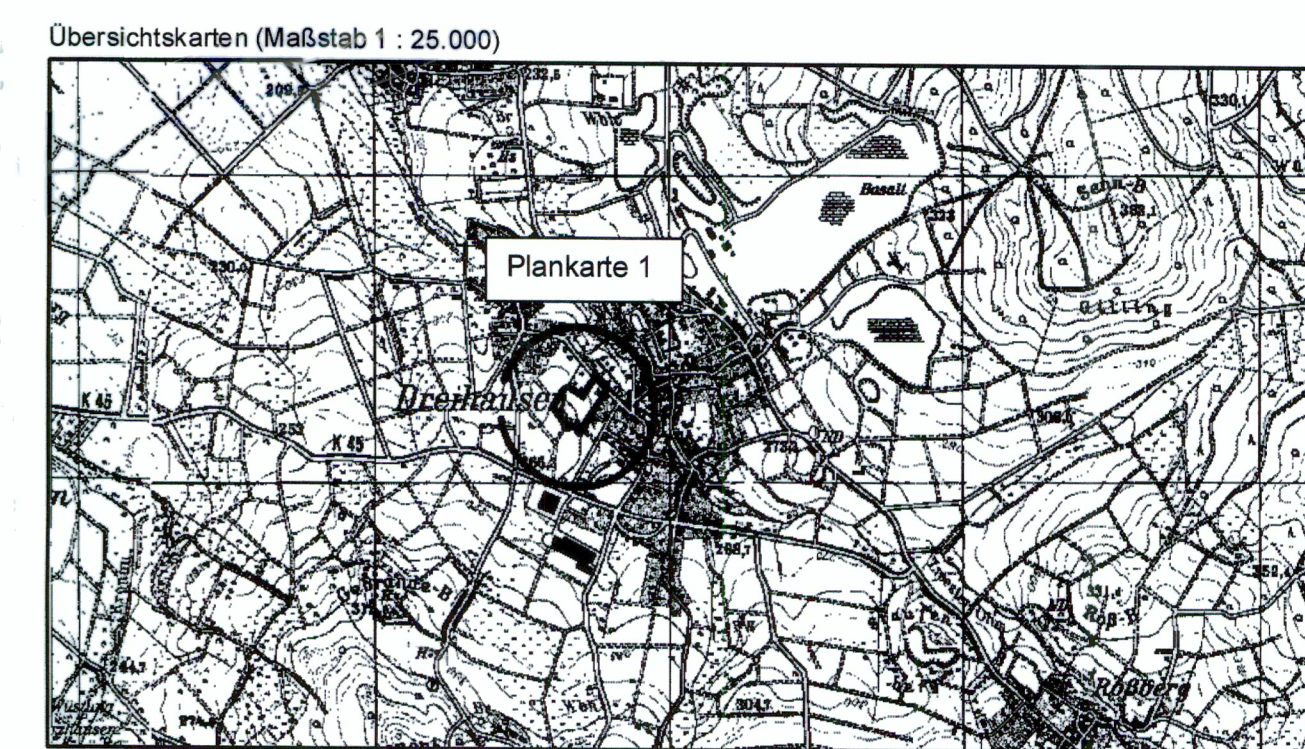
Kleinstpflanzen	Artenauswahl
Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Hemlock lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus	- Wilder Wein
Vitis rotundifolia	- Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 2.9 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- 3 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO) - Interpretation Orts- und Gestaltungsatzung**
 - 3.1 **Einfriedigung**
Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
3.1.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene, d.h. offene Einfriedigungen aus Holz, Metall oder als Laubhecke.
 - 3.1.2 Mauer-, Mauer- und Betonschicht sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.
 - 3.2 **Grundstücksfreiflächen**
Grundstücksfreiflächengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mind. 60% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.
- 4 **Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG**
 - 4.1 **Zielern**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG gilt für die Gebäude:
Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Retentionszisterne zu errichten. Hinweise zur Dimensionierung, siehe Begründung.
- 5 **Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
 - 5.1 **RP Dez. 44 Bergaufsicht**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen nur das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planbereiches.
- 6 **Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren und Nachrichtliche Übernahmen**
 - 6.1 **Gemäß § 20 HDStGH:**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - 6.2 Es gilt die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund.
 - 6.3 **Gemäß § 55 Abs. 2 WHG:**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
 - 6.4 **Artenschutzrechtlicher Hinweis:** Die Baufeldvorbereitung muss außerhalb der Brutperiode, also im Zeitraum von Oktober bis März, stattfinden.
 - 6.5 **Bergaufsicht, Dez. 44**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen nur das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planbereiches.

Verfahrensvermerk:

- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 28.08.2010
 - Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.07.2010
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.07.2010
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.09.2010
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.10.2010 bis einschließlich 05.11.2010
 - Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 13.12.2010
 - Die Bekanntmachungen erfolgten in den Ebsdorfergrund Nachrichten.
- Ausfertigungsvermerk:**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Ebsdorfergrund, den 12.12.2010
- Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 25.02.2011
Ebsdorfergrund, den 28.02.2011
- Bürgermeister



Planungsbüro Hölger, Fischer, Kornel-Adenauer-Str. 16 - 35448 Loden - Tel. 06469 / 9537-0, Fax 9537-39
Stand: 04.02.10 / 12.01.10

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Dreihausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Am Sonnenhang"

Satzung

Blatt: Wolf
CAD: Schneider/Reitling
Planung: 103 x 82 cm
Maßstab: 1:1.000