

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
§ 1 (2) BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als sonstige Nutzung die Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und sonstige Nutzungen festgesetzt.
- 1.2 **Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
In der abweichenden Bauweise (a) sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäude mit einer Außenwandlänge über 50m zulässig.
- 1.2 **Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Traufhöhe beträgt maximal 262,00 m über Normal Null (NN).
- 1.3 **Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
- 1.3.1 **Bepflanzung in der öffentlichen Parkfläche**
Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
- 1.3.2 **Artenliste z.B.**
Säulenhainbuche Carpinus betulus 'Fastigiata'
Säuleneiche Quercus robur 'Fastigiata'
Straßenbäume (Stellplätze) mind. STU 20/25 cm
- 1.4 **Flächen für Massnahmen zum Ausgleich**
§ 9 (1a) BauGB
[AFB] Massnahmen im 2. Geltungsbereich (Teilplan B)
- 1.4.1 **Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine extensiv genutzte Wiese.**
Es erfolgt eine 2malige Mahd / Jahr (ab 15.06), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizideinsatz unterbleibt.
- 1.5 **Führung von Versorgungsleitungen**
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.
2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
- 2.1 **Dachform/Dachneigung**
Es sind geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig.
- 2.2 **Stellplätze**
Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- 2.3 **Anlegen von Zisternen**
Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne zu sammeln und auf dem Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt mindestens 5,0m³. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
3. **HINWEISE**
- 3.1 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatl. Umweltamt Marburg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege -, der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.
- 3.3 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002. (GVBl. I S. 274).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06. 2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat am 03. Sep. 2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neue Dreihäuser Mitte" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07. Sep. 2005 / 17. Dez. 2004
2. **OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 27.12.2004 bis 04.02.2005. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17. Dez. 2004 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat am 03. Feb. 2005 den Bebauungsplan "Neue Dreihäuser Mitte" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.
ausgefertigt am 03. Mai 2005
4. **INKRAFTTRETEN**
Der Bebauungsplan "Neue Dreihäuser Mitte" wurde am 13. März 2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ebsdorfergrund, den 03. Mai 2005

Hanau - Wolfgang, den 01.03.2005

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Neue Dreihäuser Mitte" (Hauptplan) und dem Bebauungsplan Ausgleichsflächen Ersatzmaßnahmen "2. Geltungsbereich (Teilplan B)". Der 2. Geltungsbereich wird rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

MEHRAUSFERTIGUNG - GEMEINDE

BEBAUUNGSPLAN

"NEUE DREIHÄUSER MITTE"

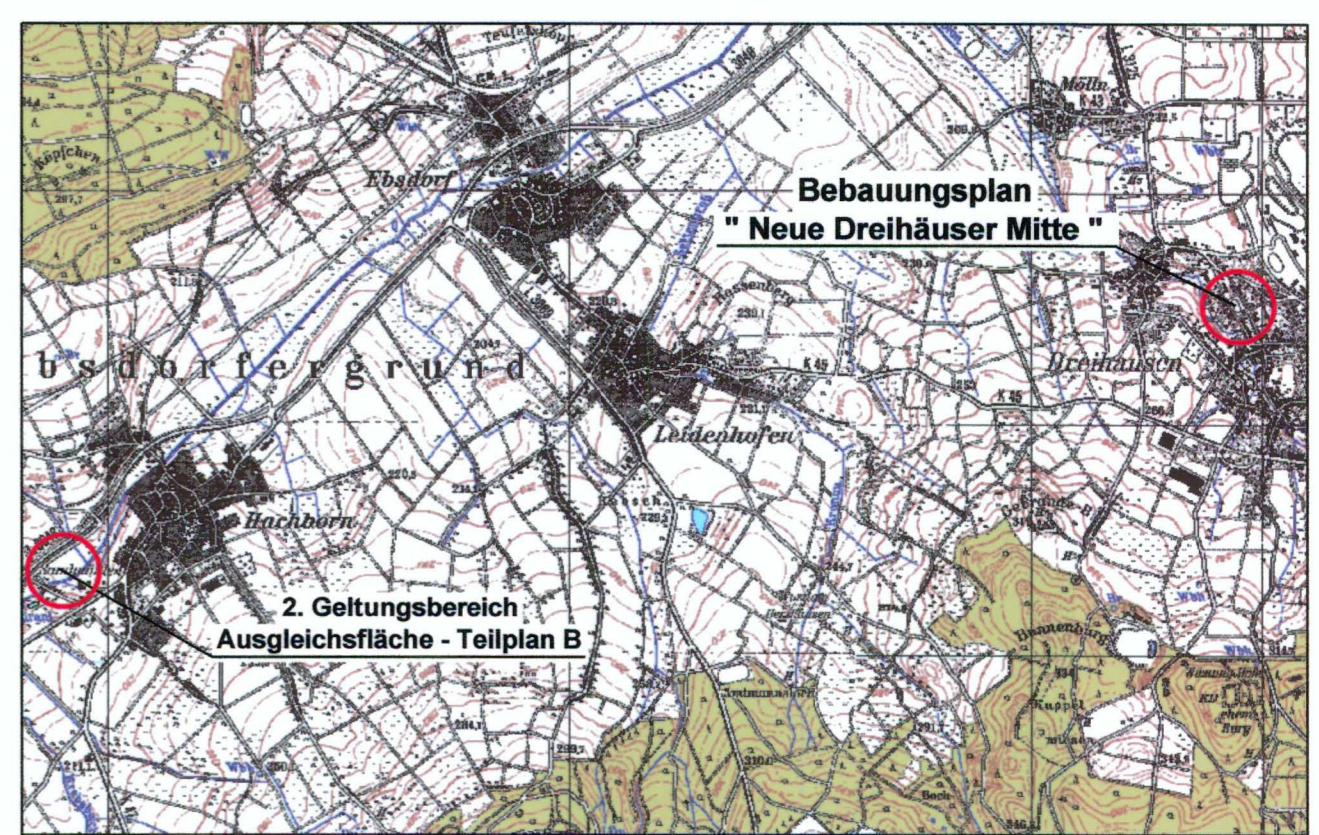
GEMEINDE EBSDORFERGRUND
ORTSTEIL DREIHÄUSEN

PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER + EGEL GbR
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

ZEG M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER / EGEL
01035 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER / EGEL
		FERTIGGESTELLT	01.03.2005



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. **Füllschema der Nutzungsschablone**

Sonstige Nutzung	Traufhöhe über NN
Grundflächenzahl	—
Dachform / Dachneigung	Bauweise
2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
TH = 262,00 m über NN maximale Traufhöhe als Höchstmass = 262,00 m über Normal Null (NN)
3. **Bauweise**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB
a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
4. **Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
5. **Flächen für den Gemeinbedarf**
§ 9 (1) Nr.5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf
Bürgerhaus
6. **Straßenverkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
7. **Flächen für Massnahmen zum Ausgleich**
§ 9 (1a) BauGB
AF - Ausgleichsfläche
8. **Flächen für Versorgungsanlagen**
§ 9 (1) Nr.12 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
9. **Hauptversorgungsleitungen**
§ 9 (1) Nr.13 BauGB
unterirdisch, 20 kV-Kabel
10. **Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
11. **Sonstige Planzeichen**
vorhandene Flurstücksgrenzen
Maßlinie / Maßzahl
Höhenlinien
Flurstücksnummer