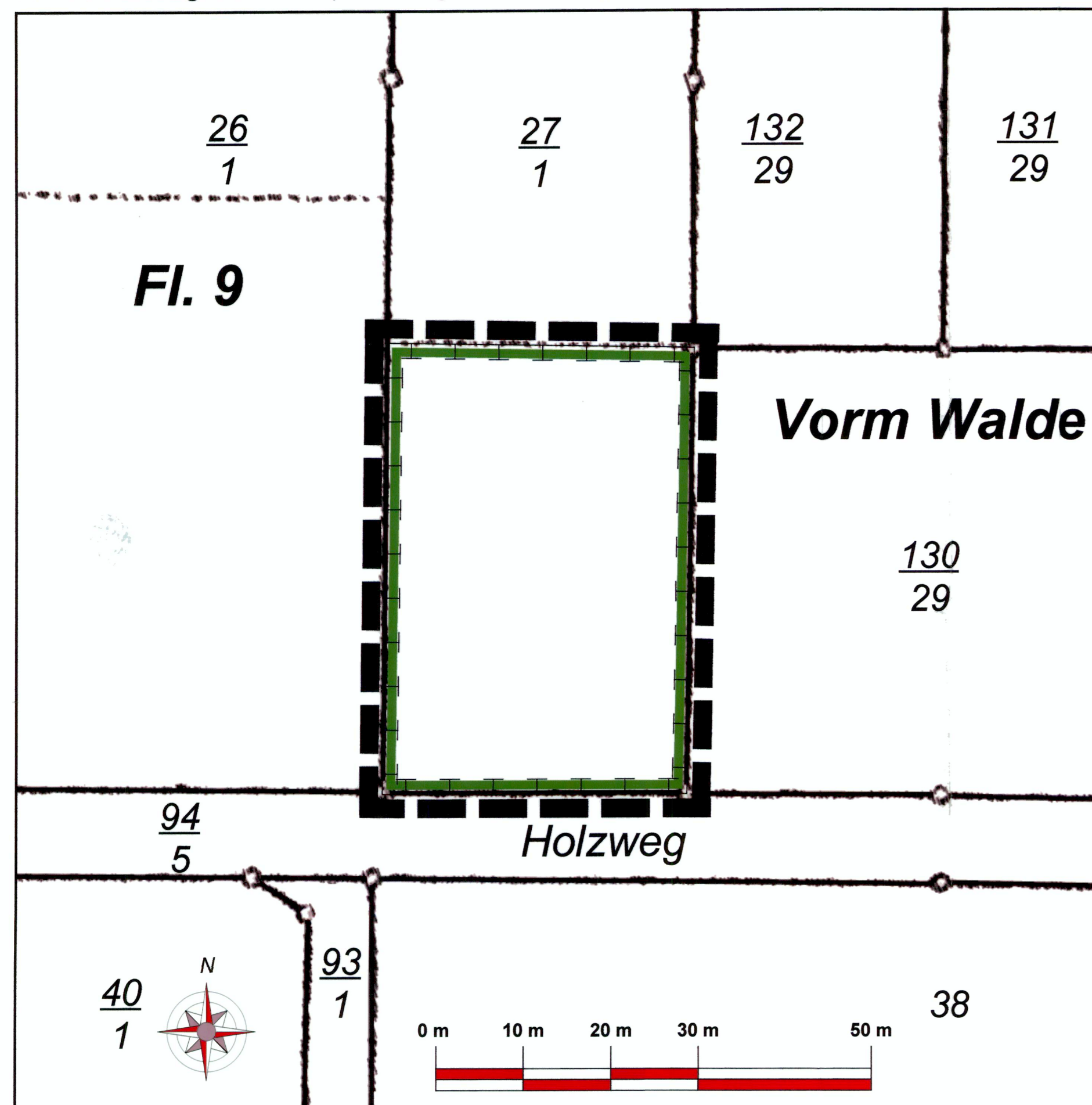


Planexterne Ausgleichsfläche (Gemarkung Heskem, Flur 9, Flst. 27/1 - teilw.)



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschosßflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK max. 11m Oberkante des Gebäudes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
Baugrenze

Dachform, Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)

10° - 45° Dachneigung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen 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)

Bäume (erhalten)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgränzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen / Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

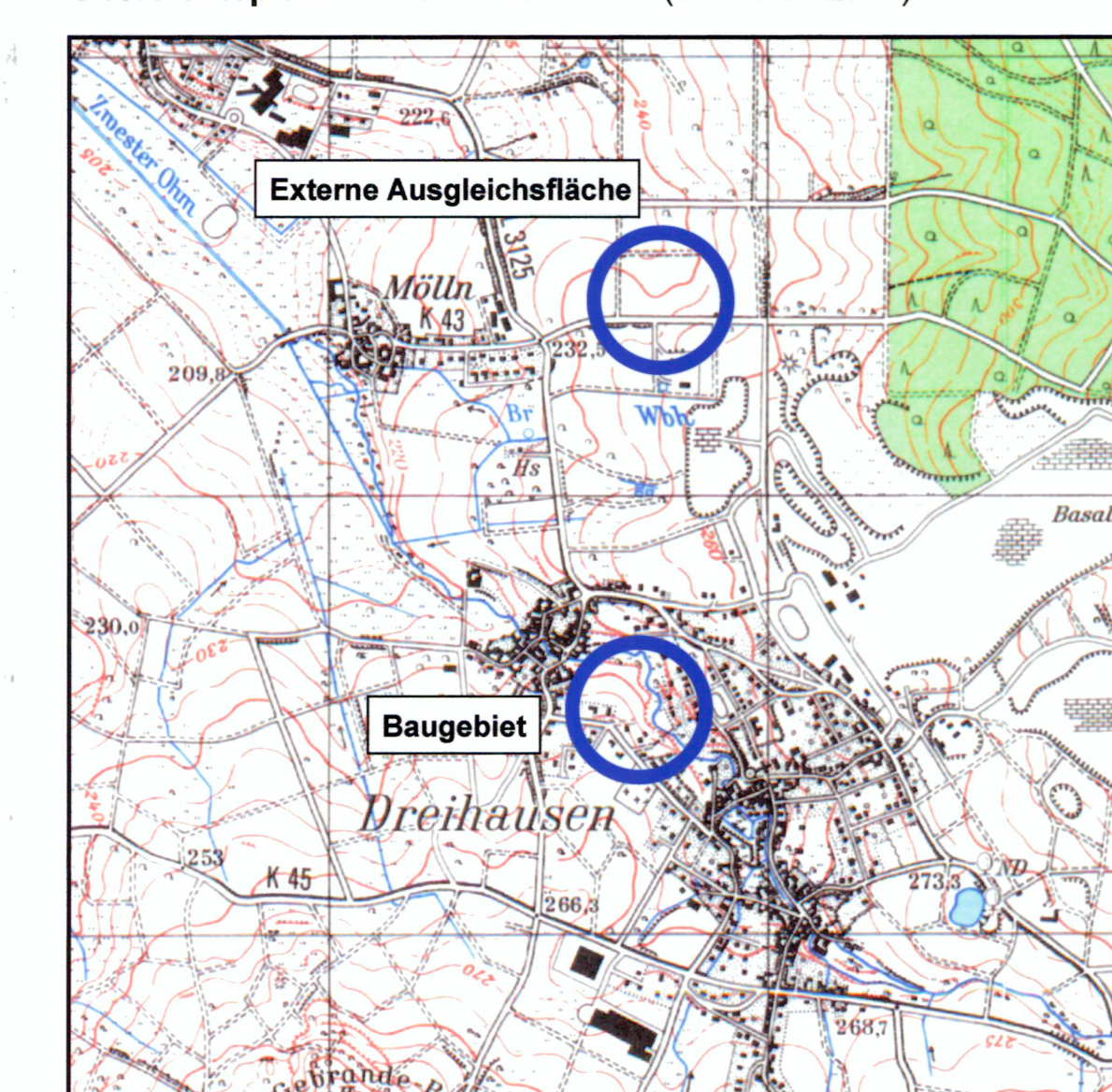
Zweckbestimmung:

GaSt Garagen, Stellplätze

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Übersichtsplan auf Basis der TK 25 (unmaßstäblich)



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.08.2001), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenvorordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.06.2002).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO

1.1.1 In den mit WA bezeichneten Flächen darf die Gebäudehöhe max. 11,00 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.2.1 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen / Nebenanlagen zulässig

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

1.3.1 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig.

1.3.2 Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Rückhaltenmöglichkeit herzustellen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu verwerten. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Bedenken bestehen und eine Vernässung von angrenzenden Grundstücken ausgeschlossen ist. Ein Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem bzw. in den nächstgelegenen Vorfluter kann in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen werden. Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

1.3.3 Hof- und Stellplatzflächen sowie Geh-/Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifügiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.3.4 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind mind. 20 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

1.3.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück mind. ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.6 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.7 Fensterlose Fassadenflächen von mehr als 30 qm Fläche sind mit einer geeigneten Kletterpflanze pro laufendem Meter gem. Pflanzliste zu begrünen.

Ausgleichsmaßnahmen:

1.3.8 Das in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Flurstück 17/18 (östlicher Abschnitt) in der Flur 17, Gemarkung Dreihausen, ist als blütenreiche Extensivwiese dauerhaft zu erhalten und durch Pflanzung von 20 Kernobsthochstämmen (vorrangig Apfelbäume) zu einer geschlossenen Streuobstwiese zu ergänzen.

Planexterne Kompensation:

1.3.9 Das in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als planexterne Kompensationsfläche festgesetzte Flurstück 27/1 (Südhälfte) in der Gemarkung Heskem (Flur 9), ist aus der Ackernutzung zu nehmen und in eine blütenreiche Extensivwiese mit Obstbaumpflanzungen zu entwickeln. Hierzu sind auf der Fläche mindestens 25 Kernobsthochstämme (vorrangig Apfelbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.4 Gem. § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB - Zuordnung

1.4.1 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen auf den Privatgrundstücken gemäß § 9 (1a) BauGB zu 100 % zugeordnet. Zuordnungsmaß in den Grundstücksflächen ist die GRZ.

1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1.5.1 Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planzeichnung zur Sicherstellung der Zuwegung sowie der unterirdischen Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.5.2 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezieht sich auf erdgleiches bis unterirdisches Höhenniveau.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

2.1 Dachfarbe
Die Dacheindeckung ist in roten oder rotbraunen Ziegeln vorzunehmen.

2.2 Dachgestaltung / Dachneigung
Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 45°. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen anzustreben. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

2.3 Einfriedungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sie sind ausschließlich als lebende standortheimische Hecken sowie Holz- oder Metallzäune mit vertikaler Gliederung anzulegen. Grundstückseinfriedungen oder Stützmauern aus Naturstein sind nicht zulässig.

2.4 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen, bewegliche Schaubänder sowie Großtafelwerbung sind nicht zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 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 nach § 19 HAAltStG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.4 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

3.5 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

3.6 Für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie ist vom Bauherrn ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze / Gehweg zur Verfügung zu stellen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom AG schriftlich anzuzeigen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 4.1 Hochstämmige Obstgehölze:
- | | |
|--|--|
| Äpfel:
Bismarckapfel
Bitterfelder Sämling
Blutheime
Bohnäpfel
Brauner Matäpfel
Brotbacher
Danziger Kantäpfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edeläpfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxäpfel
Herrenäpfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnäpfel
Rheinischer Winterambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schaafsäse
Schneepäpfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterambour
Winterzitronäpfel | Birnen:
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellersbutterbirne
Gute Luise
Danziger Kantäpfel
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne
Gloster
Kirschen:
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnsens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Frühe
Hedelfinger
Ludwigs Frühe
Schmalfelds Schwarze |
|--|--|
- Zwetschgen:**
Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
- 4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:
- | | |
|---|--|
| Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus caprea | - Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Mehlbeere
- Eberesche
- Salweide |
|---|--|
- 4.3 Sträucher
- | | |
|---|---|
| Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha | - Gemeiner Sauerdorn
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn |
|---|---|

- | | |
|---|---|
| <i>Euonymus europaeus</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Mespilus germanica</i>
<i>Prunus padus</i>
<i>Prunus spinosa</i>
<i>Rosa canina</i>
<i>Rubus spec.</i>
<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Viburnum opulus</i> | - Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Traubenkirsche
- Schlehe, Schwarzdorn
- Hundsrose
- Brombeere, Himbeere
- Traubenholunder
- Gewöhnlicher Schneeball |
|---|---|
- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
- | | |
|---|---|
| <i>Clematis vitalba</i>
<i>Hedera helix</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaubrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i> | - Waldrebe
- Efeu
- Jellängerleiber
- Selbstkletternder Wein |
|---|---|

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2002 gefasst. Die ortsübliche Veröffentlichung gem. Hauptsatzung erfolgte am 08.11.2002.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 11.11.2002 bis zum 15.11.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 08.11.2002.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.11.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 18.11.2002 bis zum 20.12.2002 aufgefordert.

4. OFFENLEGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 18.11.2002 bis einschließlich 18.12.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 08.11.2002.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 07.07.2003 in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die baunutzungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ebsdorfergrund, den 26. Juli 2005

Schulz
Bürgermeister
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

6. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 25.07.2003 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht (Ebsdorfer Nachrichten Nr. 30/2003). Damit tritt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Ebsdorfergrund, den 26. Juli 2005

Schulz
Bürgermeister
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

**Gemeinde Ebsdorfergrund
Ortsteil Dreihausen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Zwester - Ohm - Blick"**

Planungsstand: 07/03 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing gez.: Chr. Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datei: ZWOB_BPL.mcs Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
Tel.: 06426/92076 Fax: 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 500