

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntm. vom 27.08.1997
- Bauabstandsverordnung 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 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 Anlagen unzulässig.

Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 III Nr. 4 u. 18 I BauNVO: Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante: Außenfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante Außenfläche/aufgehendes Mauerwerk. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.

Gem. § 9 I Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 III BauNVO: Gebäudebestandteile außerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten Flächen sind zurückzubauen.

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. 20 BauGB: Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, um eine deutliche ökologische Aufwertung vorzunehmen und wertvolle Flächen zu schützen (siehe folgende Punkte der Begründung zum Bebauungsplan: 3.5.3.1.5. Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche 1 bzw. 3.5.3.1.9. Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche 2).

Gem. § 9 I Nr. 25 BauGB: Entlang der südlichen, südwestlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Erschließungsstraßen (siehe Plan) ist auf den Baugrundstücken eine geschlossene 2 m breite Laubstrachhecke und dazwischen im Abstand von 10 m ein Laubbaum (Stammumfang mind. 16 - 18 cm anzupflanzen. Ausgenommen sind die Bereiche der Zufahrten zu den Grundstücken. 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 Baumarten 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 Walm- oder Satteldaches vorzuziehen. Das Dach von Wohngebäude und Garage/Nebengebäude ist in gleicher Farbe zu gestalten. Für einseitig stehende Garagen ist ein Walm- oder Satteldach vorzuziehen.

Die Dachneigung der Dachflächen von Wohngebäuden darf 38° bis 42° gegenüber der Horizontalen betragen. Bei Garagen und Nebengebäuden muß die Dachneigung der des Wohngebäudes entsprechen.

Die Gesamtlänge der Dachgauben (Dachaufbauten) darf 50 % der Länge der zugehörigen Gebäudeseite der Hauptgebäude nicht überschreiten.

Die Farbe der Dächer ist in roten, rotbraunen oder braunen Tönen zu gestalten.

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 Stahlränke 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 wasserundurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen.

Die Zahl der Stellplätze bemißt sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Abbesetzung 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 unbedingt zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.

Laubsträucher:	Kletterpflanzen:
Corylus avellana - Hasel	Lonicera spec. - Jellingerleibler
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn	Hedera helix - Efeu
Crataegus oxyacantha - Zweigriffiger Weißdorn	Clematis montana et spec. - Klematis
Prunus spinosa - Schlehe	Parthenocissus tric. Vetchii - Wilder Wein
Rosa canina - Heckenrose	
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	
Viburnum opulus - Schneeball	
Viburnum lantana - Wulstiger Schneeball	
Cornus mas - Kornelkirsche	
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	
Rubus fruticosus - Brombeere	
Rubus idaeus - Himbeere	
Ligustrum vulgare - Rainweide	
Cytisus scoparius - Ginster	
Amelanchier ovalis - Felsenbirne	
Rhamnus frangula - Faulbaum	
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	

Als standortgerechte heimische Laubgehölze sind außer den Regionalarten der Hochstammobstbäume anzusehen:

Laubbäume (I. Ordnung):	Laubbäume (II. Ordnung):
Fraxinus excelsior - Esche	Acer campestre - Feldahorn
Populus tremula - Espe	Sorbus torminalis - Elsbeere
Quercus robur - Steleiche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Quercus petraea - Traubeneiche	Pinus communis - Wildbirne
Prunus avium - Vogelkirsche	Malus communis - Wildapfel
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
Tilia cordata - Winterlinde	
Castanea sativa - Eskastanie	
Ficus sylvatica - Robuche	
Carpinus betulus - Hainbuche	

Die vegetationsfähigen Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten gärtnerisch anzulegen.

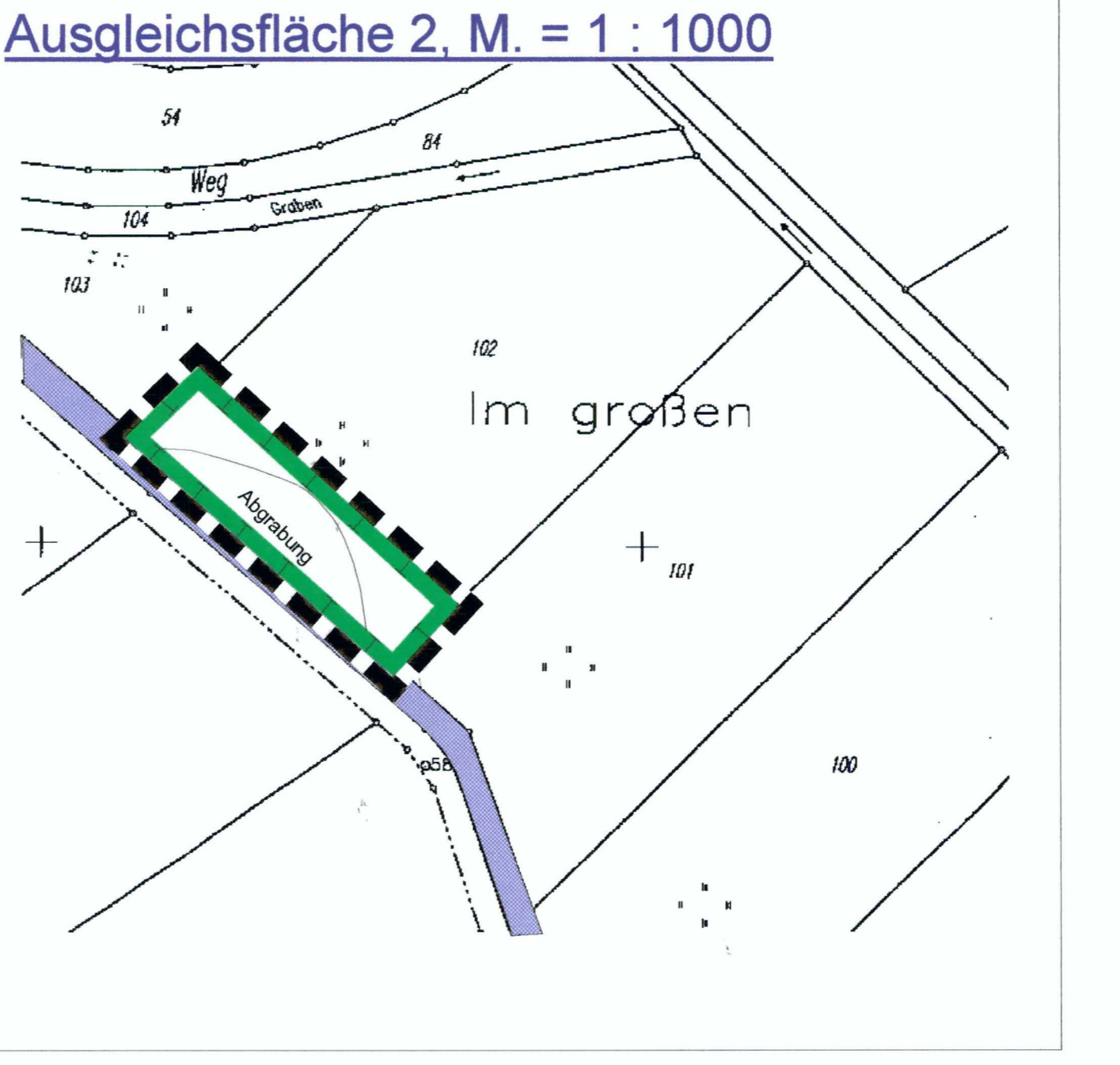
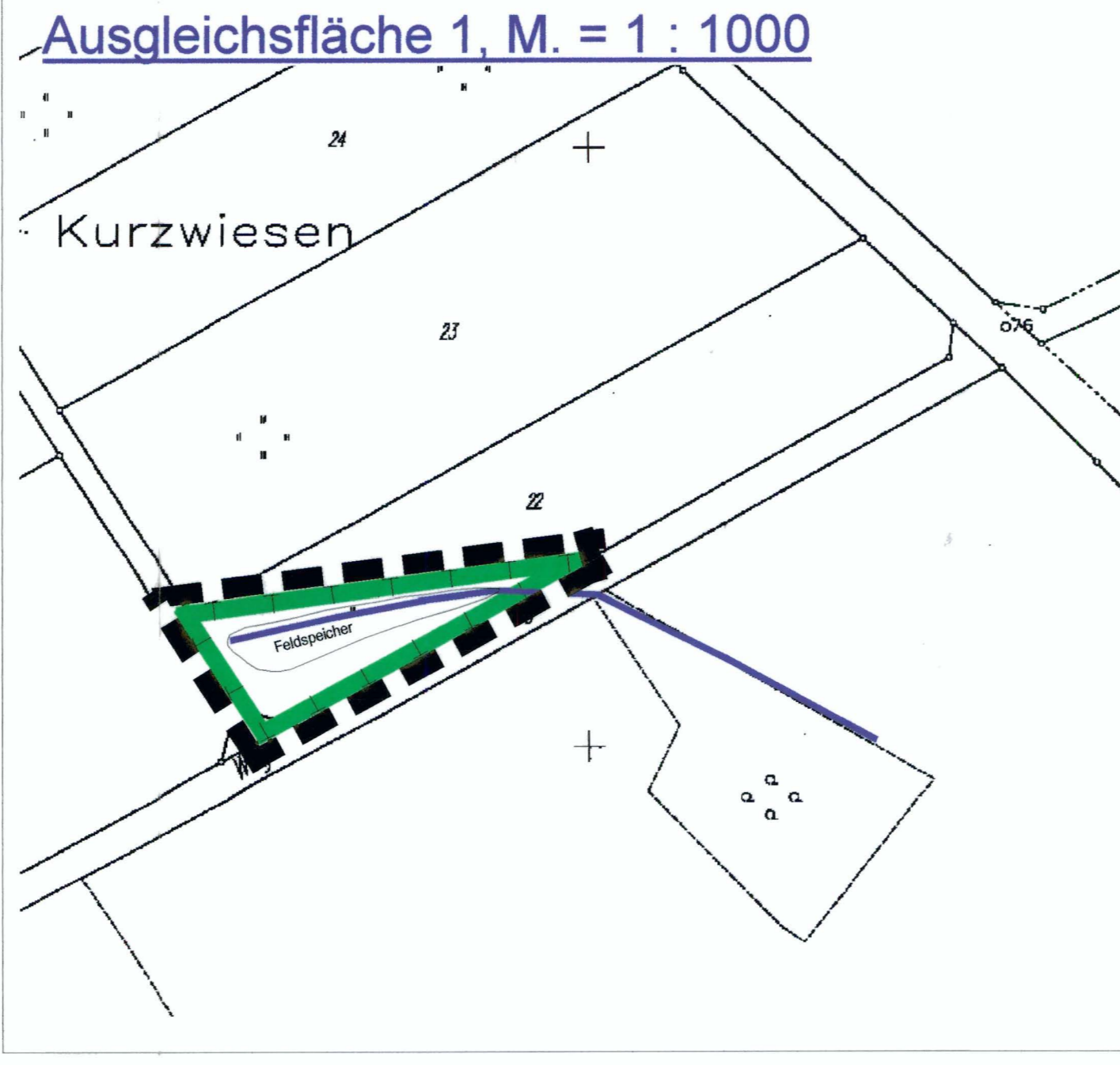
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht von KFZ-Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen in Anspruch genommen werden müssen.

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 87 II Nr. 3 HBO:

Es sind Regenwasserumzugsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Der Überlauf der Zisterne ist in eine Versickerungsrinne einzuführen.

Legende

1. Zeichenerklärung	1.2.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.1. Katasteramtliche Darstellungen	1.2.6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.1.1. Flurnummer	1.2.6.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1.1.2. Flurstücksnummer	1.2.6.3. Anpflanzen
1.1.3. Polygonpunkt	1.2.6.3. Erhalten
1.1.4. Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzstein	1.2.7. Sonstige Darstellung und Festsetzungen
1.2. Planzeichen	1.2.7.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.1. Art der baulichen Nutzung	1.2.7.2. Gebäudefestbestand
1.2.1.1. Gemischte Baufläche; ausschließlich Wohngebäude zulässig	1.2.8. Baugestaltung (§ 87 I Nr. 1 HBO)
1.2.2. Maß der baulichen Nutzung	1.2.9. Nutzungsschablone
1.2.2.1. 0,4 Grundflächenzahl	1.2.9.1. Baugebiet
1.2.2.2. 0,6 Geschößflächenzahl	1.2.9.2. Zahl der Vollgeschosse
1.2.2.3. max. 1 Zahl der Vollgeschosse	1.2.9.3. Grundflächenzahl
1.2.2.4. THmax = 4,5 m max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche/aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut)	1.2.9.4. Geschößflächenzahl
1.2.3. Bauweise	1.2.9.5. Bauweise
1.2.3.1. Offene Bauweise	1.2.9.6. Dachform
1.2.3.2. Baugrenze	1.2.9.7. Dachneigung
1.2.3.3. Geplante Grundstücksgrenze	
1.2.4. Verkehrsflächen	
1.2.4.1. Straßenverkehrsflächen	
1.2.4.2. Fußweg	
1.2.5. Hauptversorgungs- u. -abwasserleitungen	
1.2.5.1. -W- Wasser	
1.2.5.2. -A- Abwasser	
1.2.5.3. -E- Elektrizität	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Schwarzacker"

(Vorhabenträger Findt/Müller-Schneider)

Vorhabenplan

Maßstab = 1 : 500

- Vermerke:**
- Aufstellungsbescheid gem. § 2 I BauGB: Der Bescheid zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 21. Dez. 2001 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 27. Dez. 2001.
 - Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und Öffentliche-Auslegung gem. § 3 II BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 19.12.2001 bis 18.01.2002 sowie in der wiederholten Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.01.2002 bis 20.02.2002 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 29. Juli 2001.
 - Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 19.12.2001 als Satzung beschlossen.
 - Inkrafttreten gem. § 10 III 4 BauGB: Der Satzungsbescheid des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 19.12.2001 rechtskräftig bekanntgemacht. Damit hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

