

**Textfestsetzungen:**

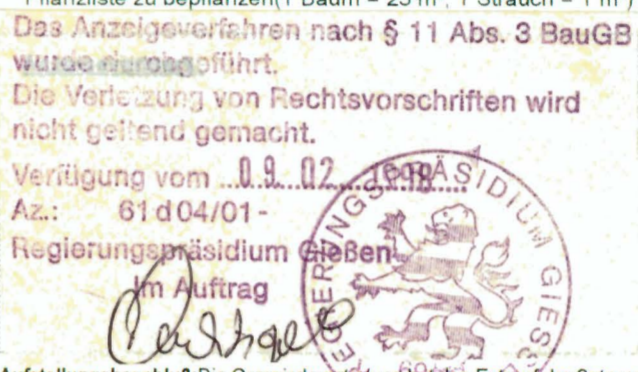
**Teil B**

**Rechtsgrundlagen:**

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Bei Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind Aufenthaltsräume auch in Geschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne der Hess. Bauordnung sind, mitzurechnen.
- 2.2 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge zu den baulichen Anlagen sind ausnahmsweise auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, Stellplätze dann aber nur innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
- 2.3 Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 2.4 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück soweit wie möglich zu verwerten und zu versickern.
- 2.5 Der südöstliche Rand des Baugrundstückes ist gemäß Pflanzliste als strukturreiche Hecke mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand zwischen den Bäumen: 10 m, Hecke 4 bis 5-reihig und in den Reihen alternierend, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m und zwischen den Pflanzen 0,5 m in den Reihen. Die Heckengehöuze sind in kleinen (unterschiedlich großen) Gruppen gleicher Art zu pflanzen. Die Hangfläche entlang der K 47 ist soweit wie möglich als extensiv genutzter Streuobstbereich anzulegen.
- 2.6 Einfriedigungen sind als Hecken mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu gestalten. Mauersockel sind unzulässig. Andere Materialien wie Zäune aus Drahtgeflecht, Holz dürfen nur in Verbindung mit Hecken verwendet werden, in diesem Falle muß jedoch ein Mindestabstand von 0,15 m zwischen Boden und Zaununterkante eingehalten werden.
- 2.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als arten- und strukturreiche Hausgärten zu gestalten. Sie sind zu mindestens 40 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (1 Baum = 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 1 m<sup>2</sup>).

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügt vom 09.02.1997, Az.: 61 d 04/01 - Regierungspräsidium Gießen im Auftrag



**Aufstellungsbeschluss:** Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt am 21.04.1997.  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:** Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.05.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.  
**Offenlegung:** Der Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan hat in der Zeit vom 26.05.1997 bis zum 10.06.1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der Offenlegung war am 16.05.1997 gemäß Hauptsatzung vollendet.  
**Abwägung:** Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen am 15.12.1997 geprüft und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
**Satzungsbeschluss:** Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.12.1997 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde zugestimmt. Ebsdorfergrund, den 13.01.1998, Bürgermeister

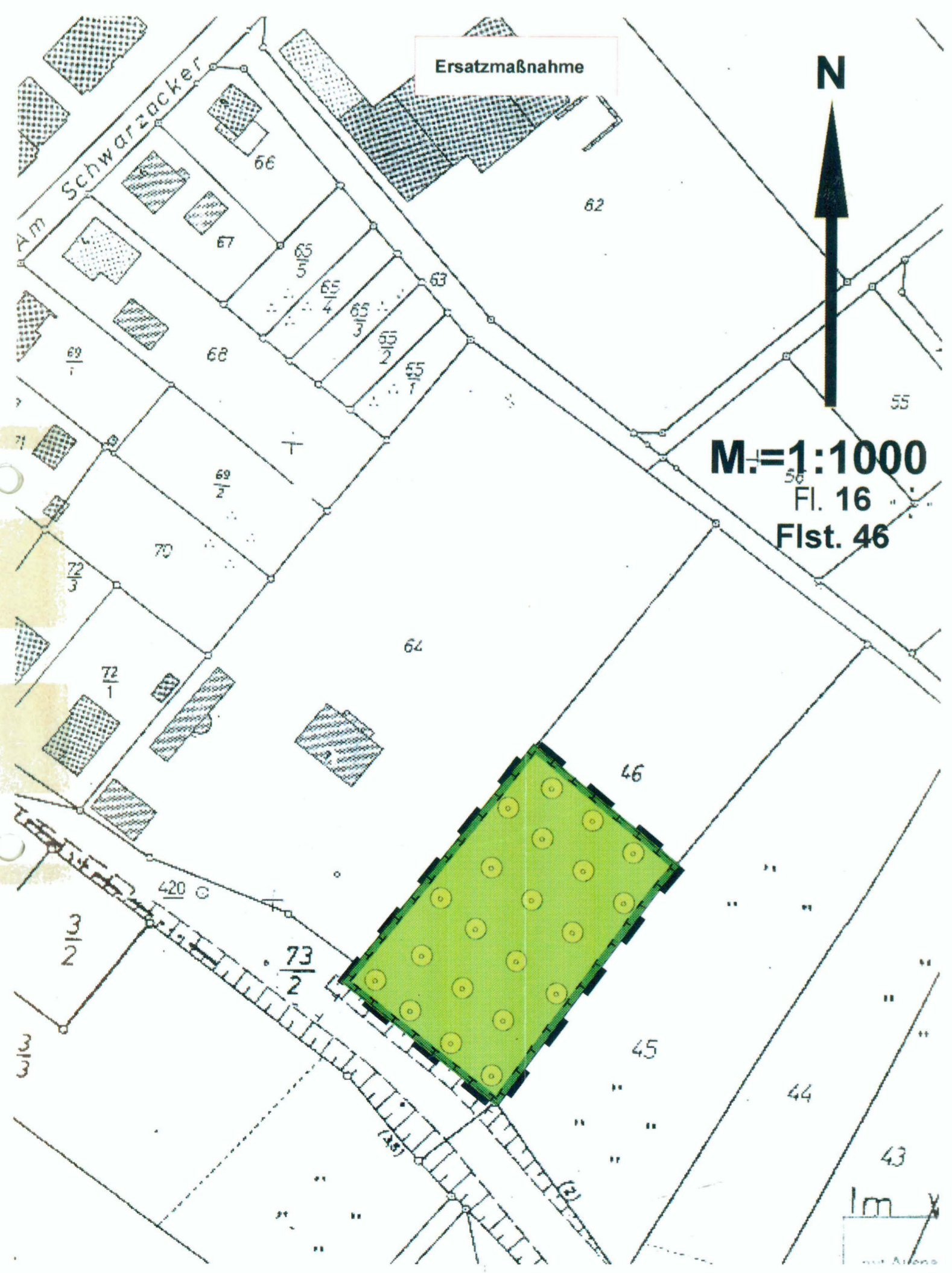
Baugesetzbuch (BauGB, BauGB-MaßNB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Hessisches Wassergesetz (HWG) jeweils in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.  
**Hinweise:**  
**1. Gemäß § 51(3) HWG und § 42(2) HBO soll Niederschlagswasser verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.**  
**2. Gemäß § 20 HDSchG:**

- Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 15 i. V. mit § 9 Abs. 6 BauGB wird darauf hingewiesen, daß gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 03.06.97 zur Sicherung der vorgeschichtlichen Siedlungsstelle im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende Bedingungen einzuhalten sind:
- 1. Das Landesamt für Denkmalpflege, Archaische Abteilung Marburg, ist über den geplanten Baubeginn 3 Monate zuvor zu informieren.
- 2. Der genaue Termin der Abtragung des Mutterbodens ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu vereinbaren.
- 3. Die Abschiebung des Mutterbodens (mit Radlader) geschieht auf Anweisung eines Vertreters des Landesamtes für Denkmalpflege (LFD).
- 4. Bei positivem Befund ist dem LFD eine angemessene Zeit aber nicht mehr als 6 Monate zur Ausgrabung und Dokumentation einzuräumen.
- 5. Die Kosten der Dokumentation werden vom LFD bestritten.
- 6. Dem Bauherrn ist es vorbehalten, auf seine Kosten mit fachlich geeigneten Personen eine sachgemäße Ausgrabung und Dokumentation durchzuführen. Für ein derartiges Vorhaben ist beim Hess. Ministerium für Wissenschaft und Kunst eine Genehmigung auf Nachforschung zu beantragen. Deren Ergebnisse sind dem Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen.

**3. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund vom 01.06.1995 ist zu beachten.**

**Pflanzliste zum Vorhaben- und Erschließungsplan und Textfestsetzungen zur Ersatzmaßnahme Flst. 46, Gemarkung Hachborn, Flur 16**

- Pflanzliste**
- 1. Heimische und standortgerechte Sträucher**
- Hainbuche Carpinus betulus
  - Schwarzer Holunder Sambucus nigra
  - Hartrieel Cornus sanguinea
  - Wildrosen Rosa canina, Rosa spec.
  - Hasel Corylus avellana
  - Brombeere Rubus fruticosus agg.
  - Stachelbeere Ribes uva-crispi
  - Gew. Schneeball Viburnum opulus
  - Himbeere Rubus idaeus
  - Kornelkirsche Cornus mas
  - Liguster Ligustrum vulgare
- 2. Kletterpflanzen:**
- Waldrebe (Clematis vitalba), Kletterhilfe nötig
  - Hopfen (Humulus lupulus), Kletterhilfe nötig
  - Efeu (Hedera helix), Selbstklimmer
  - Weintraube (Vitis vinifera), Kletterhilfe nötig
  - Gelbblatt (Lonicera caprifolium), Kletterhilfe nötig
  - Kletterrosen (diverse Rosa-Arten und Sorten), Kletterhilfe nötig
- 3. Obstbäume**
- Es werden regionaltypische Hochstämme angepflanzt. Neben Hochstamm-Obst-bäumen sind
- 4. Laubbaumarten**
- in Übereinstimmung mit der pNV zu wählen. In Frage kommen: Traubeneiche, Esche, Sommerlinde und Spitz-sowie Bergahorn.
- Ersatzmaßnahme**
- Es handelt sich um die Anlage einer Streuobstwiese mit heimischen Hochstamm-Obstbäumen und extensiv zu bewirtschaftender Mahdwiese (keine Düngung).  
 Baumabstand: 10-15 m, 1. Mahd nicht vor dem 15.07. des Jahres, evtl. 2. Mahd im September.



**SATZUNG DER GEMEINDE EBSDORFERGRUND ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ORTSTEIL HACHBORN: "DER SANDBERG"**

aufgrund des § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)  
 Die Planzeichnung besteht aus der Planzeichnung (Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil A) mit Legende und dem Text (Satzungstext, Teil B).

**Vorhabenträger:** Konrad Grau, Ilschhäuser Straße 2, 35085 Ebsdorfergrund, 8.1.98

**Legende:**

- Fl. 5 Flurnummer
- 445 Polygonpunkt
- 134/5 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- geplante Grundstücks- grenzen mit Grenzsteinen
- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung mit empfohlener Firstrichtung
- Wohnhaus mit Garage
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 0,7 Grundflächenzahl GRZ
- 0,7 Geschosflächenzahl GFZ
- o Offene Bauweise
- 28°-50° Zulässige Dachneigung
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe auch Textfestsetzung Nummer 2.7)
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsflächen
- St Stellplätze

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nummer 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. Pflanzliste § 9 Abs. 1 Nummer 25a BauGB
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Bäume
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Graben
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

A u f die grünordnerischen Empfehlungen, Ziffer 5 des Landschafts- und Grünordnungsplanes, insbesondere zur Begrünung baulicher Anlagen u. zur Extensivierung der Pflege von Grünflächen, zur Regenwasser- und Solarnutzung wird hingewiesen.

**Zuordnung nach § 8a (1) Satz 4 BNatSchG:**  
 Der zulässigen Bebauung, der Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie den öffentlichen und privaten Erschließungsmaßnahmen wird als Ersatz die geplante Streuobstwiese zugeordnet.