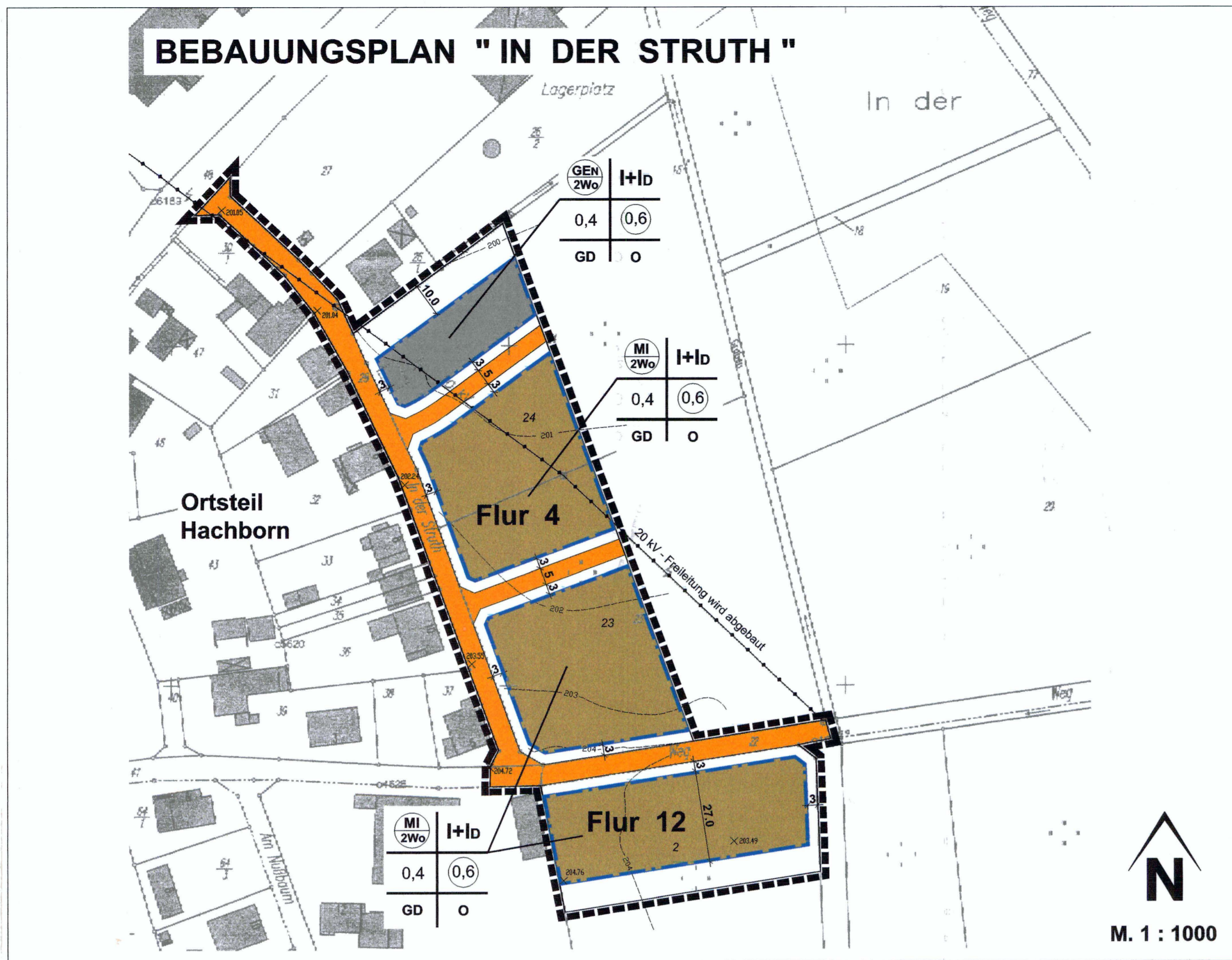


BEBAUUNGSPLAN "IN DER STRUTH"



1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO
 - 1.1.1 Im Mischgebiet sind für die Regelanutzung "Wohngebäude" § 6 (2) Nr. 1 BauNVO in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die unter § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Regelanutzung ist nicht zulässig.
 - 1.1.2 In dem mit GEN festgesetzten Gewerbegebiet sind im Sinne des § 6 BauNVO nur solche Gewerbegebiete zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 1.2 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. So sind in den mit Mi/2Wo festgesetzten Gebieten in Einzel- und Doppelhäusern je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.
 - 1.3 **Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK, Fertigdecke der öffentlichen Erschließungsfläche bis OK, Fertigfußboden Erdgeschosses darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen. Die Traufhöhe beträgt strassenseitig bei I+Id geschossigen Gebäuden max. 5,00m. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze) und der der Erschließungsfläche zugewandten Aussenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.
Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschließungsfläche anzuhalten.
 - 1.4 **Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
 - 1.4.1 **Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
In den Mischgebieten sind mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Garten- oder Grünflächen sind mit mindestens 30 % Gehölzanteil zu gestalten (Gehölze siehe Artenliste). Auf jedem Grundstück ist mindestens ein in seiner Endwuchshöhe firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
 - 1.4.2 **Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Bäume: STU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre	Sträucher: H 80/100 cm
Spitzahorn	Acer platanoides	Kornelrösche
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel
Hainbuche	Carpinus betulus	Haselnuß
Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pfaffenhütchen
Winterlinde	Tilia corda	Liguster
Stieleiche	Quercus robur	Heckenrösche
Stieleiche	Quercus robur 'Fastigiata'	Hundsrose
Eberesche	Sorbus aucuparia	Salweide
		Schwarzer Holunder
		Wolliger Schneeball
		Schliehe
		Cornus mas
		Cornus sanguinea
		Corylus avellana
		Euonymus europaeus
		Ligustrum vulgare
		Lonicera xylosteum
		Rosa canina
		Salix caprea
		Sambucus nigra
		Viburnum lantana
		Prunus spinosa

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
 - 2.1 **Dachgestaltung**
Dachform/Dachneigung
In den festgesetzten Mischgebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für I+Id geschossigen Gebäuden mindestens 20°; maximal 45°.
Dacheindeckung/Dachfarbe
Es ist nur Kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun, ausnahmsweise schwarzgrau zulässig.
Dachaufbauten
Gauben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 1m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
 - 2.2 **Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In begründeten Fällen darf ausnahmsweise die überbaubare Fläche für Garagen überschritten werden. Dabei ist längsseitig ein Mindestabstand von 1,75 m zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, mit der Maßgabe, dass die Flächen zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche dauerhaft zu begrünen sind. Pro Grundstück werden maximal 65% der strassenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW-Stellplätze einschliesslich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugelassen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 % igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten. Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
 - 2.4 **Einfriedungen**
Strassenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig und transparent zu gestalten.
 - 2.5 **Anlegen von Zisternen**
Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt pro Wohneinheit 3,0m³, jedoch mindestens 5,0m³/Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
 3. **HINWEISE**
 - 3.1 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Aufenthaltsräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30% betragen. Die Hauptfrischrichtung sollte sich in der Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
 - 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 das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staat, Umweltamt Marburg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - 3.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege -, der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - 3.4 **Ausgleichsmaßnahmen**
Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 180.338 Biotopwertpunkten erfolgt über das Ökokoonto der Gemeinde Ebsdorfergrund im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

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 (Planzeicherverordnung 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 15.08.2001 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16. April 2002
2. **OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**
Am 10.04.2002 wurde dieser Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 11.11.2002 bis 12.12.2002
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat am 24.02.2003 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.
ausgefertigt am 25. Feb. 2003

Ebsdorfergrund, den 26. Feb. 2003
16. Dez. 2003
16. Dez. 2003

Ebsdorfergrund, den

Ebsdorfergrund, den 26.02.2003

1. AUSFERTIGUNG

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. **Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

GEN	Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung, siehe Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen
Mi	Mischgebiet § 6 BauNVO
Mi/2Wo	Mischgebiet § 6 BauNVO Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
(0,6)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
I+Id	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
Id	Dachgeschoss als Vollgeschöß zulässig
3. **Bauweise**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

o	Offene Bauweise § 20 (2) BauNVO
----------	---------------------------------
4. **Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. **Straßenverkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
6. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
§ 9 (1) Nr.13 BauGB

	oberirdisch
	20 kV - Freileitung
7. **Sonstige Festsetzungen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Geneigte Dachflächen zulässig
8. **Sonstige Planzeichen**

	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Maßlinie / Maßzahl
	Höhenlinien
	Höhenpunkte
	Flurstücksnummer

BEBAUUNGSPLAN "IN DER STRUTH"
GEMEINDE EBSDORFERGRUND
ORTSTEIL HACHBORN

M. 1:1000

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@online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER
01036 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	26.02.2003

ÜBERSICHTSKARTE