

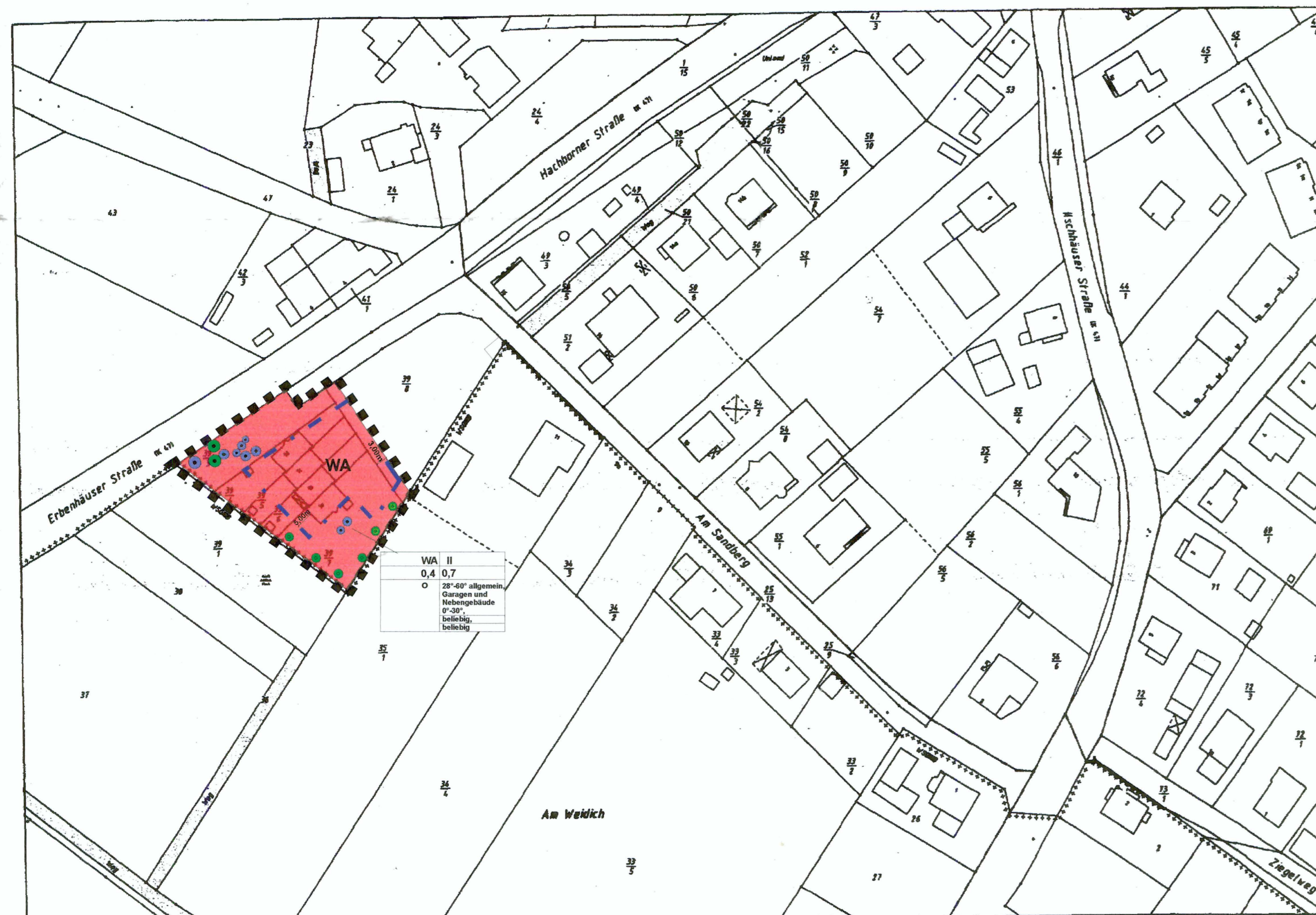
GEMEINDE Ebsdorfergrund

Gemarkung Hachborn

Ortsteil Hachborn Nr. 2

2. Änderung

Maßstab 1: 1000



Legende

1. Zeichenerklärung
 - 1.1.1. 2 Katsteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1. 5 Flurnummer
 - 1.1.2. 4 Flurstücksnummer
 - 1.1.3. 0 Polygonpunkt
 - 1.1.4. 1 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
- 1.2. Planzeichen
 - 1.2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1. **WA** Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 - 1.2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1. 0,4 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.2. 0,7 Geschosflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.3. Bauweise, Baugrenze
 - 1.2.3.1. 0 offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - 1.2.3.2. - - - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- 1.2.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.4.1. Anpflanzungen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 1.2.6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 1.2.6.1. ■ ■ ■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- 1.2.7. Baugestaltung (§ 81 I Nr. 1 HBO)
 - 1.2.7.1. 28°-60° Dachneigung allgemein
 - 1.2.7.2. beliebig Dachneigung Garagen und Nebengebäude
 - 1.2.7.3. beliebig Dachform
 - 1.2.7.3. beliebig Dachdeckung
- 1.2.8.2. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
	Dachform
	Dachdeckung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntm. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntm. vom 16.04.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990
- Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntm. vom 18.06.2004

Textliche Festsetzungen:

- Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 II Nr. 4 u. 18 I BauNVO: Es wird eine zulässige Höhe aller Garagen und Nebengebäude von OKF bis OK Traufe von max. 3,60 m festgesetzt.
- Gem. § 9 I Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 VI u. 14 I BauNVO: Festsetzung der Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden - auch bei festgesetztem Bauhöhe - an der Nachbargrenze, soweit hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Für Garagen und Nebengebäude sind die Bestimmungen der BNutzVO über Baugrenzen nicht verbindlich. Sie müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können nur zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse nur einen geringeren Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen, oder als Schotterflächen anzulegen.
- Gem. § 9 I Nr. 20 BauGB: Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Änderung des Bebauungsplanes) wird nach Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Landkreises Marburg-Biedenkopf in Geld geleistet. Es wird eine Bilanzierung gem. Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995 geleistet. Die Mittel (Geld) für den Ausgleich sollen in die Massnahme des Ökokontos der Gemeinde Ebsdorfergrund - der Renaturierung der Zwester Ohm - einfließen.
- Gem. § 9 I Nr. 25 a BauGB: Mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung enthalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm) Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze der Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß Plankarte 6 Laubbäume (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) anzupflanzen. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. 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. § 81 I Nr. 1 HBO: Bei der Hausgruppen muß die äußere Gestaltung architektonische aufeinander abgestimmt sein. Die Dachneigung der Dachflächen soll 28° bis 60° gegenüber der Horizontalen betragen. Bei Garagen und Nebengebäuden soll die Dachneigung der Dachflächen 0° bis 30° gegenüber der Horizontalen betragen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in eine Versickerungsmulde einzuführen und dezentral zu versickern. Die Versickerungsmulde ist gem. ATV A 138 zu berechnen. Ein Antrag auf Erlaubnis zu dezentraler Versickerung ist zu stellen.

- Gem. § 9 IV BauGB i. v. m. § 81 I Nr. 2 HBO: Warenautomaten im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

- Gem. § 9 IV BauGB i. v. m. § 81 I Nr. 3 HBO: Als Einfriedungen sind zugelassen:
1. An den Straßenfronten Hecken bis zu 0,60 m Höhe.
 2. An den anderen Grenzen sind zulässig: Hecken bis 1,25 m Höhe sowie andere Einfriedungsarten (außer Stacheldraht), wenn sie die Durchlässigkeit der rückwärtigen Freiflächen nicht stören.
- Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.
- Gem. § 9 IV BauGB i. v. m. § 81 I Nr. 3 HBO: Die Aufstellplätze für Müllbehälter sind so anzuordnen, dass sie nicht stören.
- Gem. § 9 IV BauGB i. v. m. § 81 I Nr. 5 HBO: Alle Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Gemeindevertreterversammlung am 18.02.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.02.2005.
- Ebsdorfergrund, den 11.01.2006
 [Signature] Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und Öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 18.02.2005 bis 28.02.2005 einschl. gem. § 3 I BauGB sowie in der Offenlage gem. § 3 II BauGB in der Zeit vom 18.02.2005 bis 16.03.2005 einschl. Zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB erfolgte am 08.02.2005. Die Bekanntmachung der Planauslegung gem. § 3 II BauGB erfolgte am 08.02.2005.
- Ebsdorfergrund, den 11.01.2006
 [Signature] Bürgermeister
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 28.11.2005 zur Satzung beschlossen.
- Ebsdorfergrund, den 11.01.2006
 [Signature] Bürgermeister
4. Genehmigungsvermerk:
5. Inkrafttreten gem. § 10 III 4 BauGB: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 29.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Ebsdorfergrund, den 11.01.2006
 [Signature] Bürgermeister

Bebauungsplan Hachborn Nr. 2

Gemeinde Ebsdorfergrund

Gemarkung Hachborn

2. Änderung

1:1000



Planungsgruppe Müller
 Diplomegeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

Ldkr. Marburg-Biedenkopf
 Struthweg 10, 35112 Fronhausen
 Tel: 06426/92 03-5 • Fax: 06426/92 03-6

