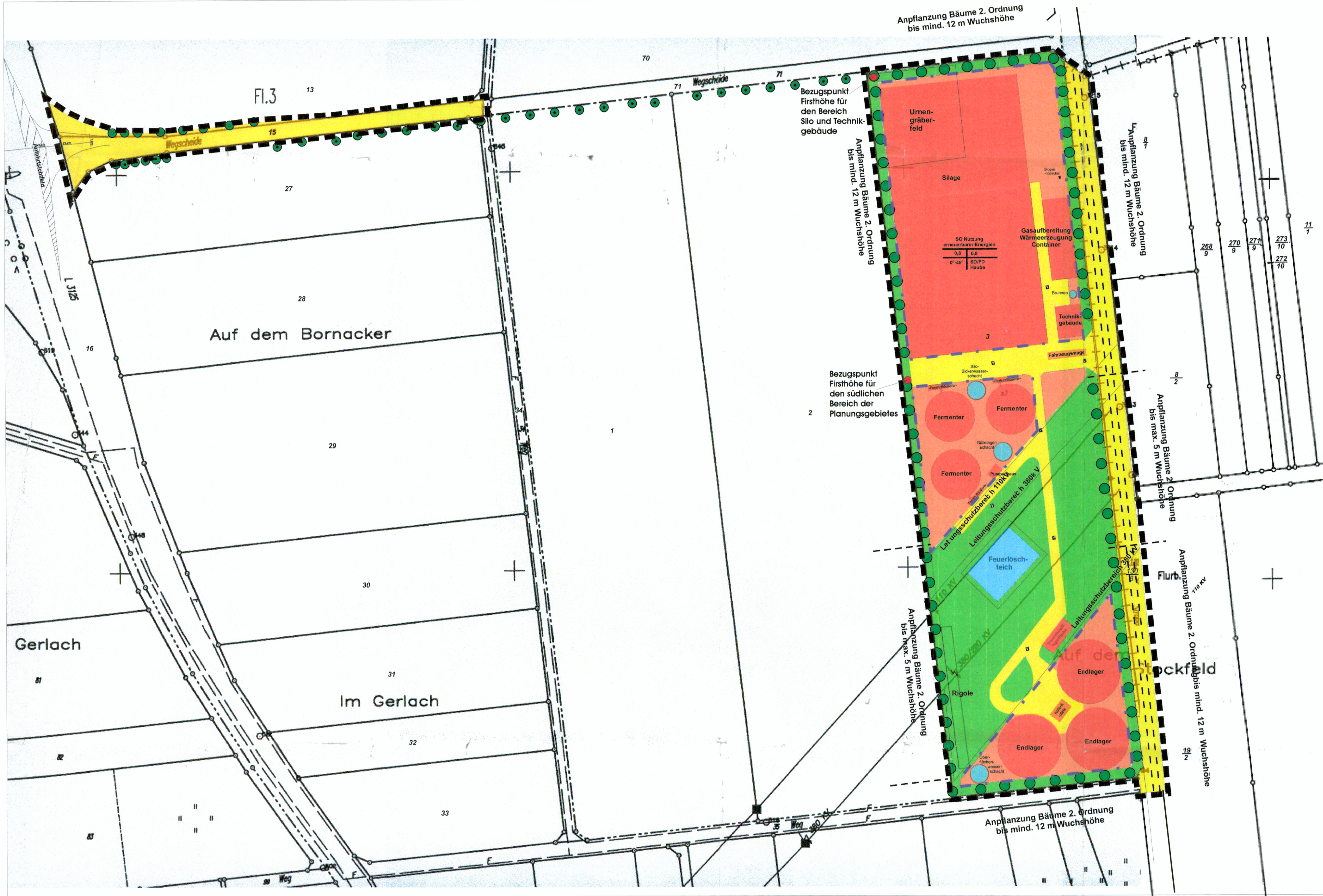


Gemeinde Ebsdorfergrund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bioenergiepark Ebsdorfergrund Plus"

Maßstab 1 : 1000



Legende

1.1	Zeichenerklärung
1.1.1	Katastrale Darstellungen
1.1.2	Flurstücknummer
1.1.3	Polypunkt
1.1.4	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinie
1.1.5	Fernwasserleitung
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.2	Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.3	Fhmax = 12,0 m max. zulässige Firsthöhe des südlichen Geltungsbereiches (Abstandsmaß von dem in der Plankarte festgesetzten Bezugspunkt - Oberkante Dachhaut des Firstes)
1.2.2.4	Fhmax = 12,0 m max. zulässige Firsthöhe des nördlichen Geltungsbereiches (Abstandsmaß von dem in der Plankarte festgesetzten Bezugspunkt - Oberkante Dachhaut des Firstes)
1.2.3	Bauweise, Baugrenze
1.2.3.1	abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
1.2.3.2	Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
1.2.4	Verkehrsmitteln
1.2.4.1	Verkehrsmitteln
1.2.5	Grünflächen
1.2.5.1	Priv. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.2.6	Wasserflächen
1.2.6.1	Wasserflächen, Brunnen und Schächte
1.2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.7.1	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.7.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie sonstigen Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
1.2.8	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
1.2.8.1	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
1.2.8.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten ZMW
1.2.8.3	Bezugspunkt Firsthöhe für jeweilige einzelne Anlage
1.2.8.4	Leitungsabläufe
1.2.9	Baugestaltung (§ 81 i. Nr. 1 HBO)
1.2.9.1	SD/DF SDFD Sattel-/Flachdach, Haube
1.2.9.2	Nutzungsschablone

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2004
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.2006

Textliche Festsetzungen:

Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 II BauNVO: Es wird ein Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 II Nr. 4 u. 18 I BauNVO: Es wird eine zulässige Firsthöhe im nördlichen Geltungsbereich (Abstandsmaß von dem in der Plankarte festgesetzten nördlichen Bezugspunkt, dort eine Höhe von 12 m - Oberkante Dachhaut des Firstes) und es wird eine zulässige Firsthöhe im südlichen Geltungsbereich (Abstandsmaß von dem in der Plankarte festgesetzten südlichen Bezugspunkt, dort eine Höhe von 12 m - Oberkante Dachhaut des Firstes) von max. 12 m festgesetzt.

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. 11 BauGB: Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird aus Westen im Anschluss an die L 3125 über die Wegeparzelle 15, Flur 3, Gemarkung Beltershausen-Frauenberg, das Flurstück 27, Flur 3, Gemarkung Beltershausen-Frauenberg (Teilfläche) und die Wegeparzelle 71, Flur 8, Gemarkung Moischel ist über den Abschluss eines Sildtbaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Marburg und dem Vorhabenträger gesichert. Hinweis: Die Sichtflächen im Bereich der Einmündung der Wegeparzelle 15 in die L 3125 sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch Grundstücksbefriedungen u. dgl. über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdatrtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

Gem. § 9 I Nr. 15 BauGB: Im Bereich der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Anlagen Feuerföschteich, Trockenstofflagerfläche, Rigole und die in der Plankarte festgesetzten Verkehrsflächen sind von der Unzulässigkeit ausgenommen.

Gem. § 9 I Nr. 20 BauGB: Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan) wird im Bereich des Flurstückes 47 und 48 der Flur 3 der Gemarkung Beltershausen geleistet. Die bezeichnete Fläche liegt in westlicher Nachbarschaft zum NSG "Teichwiesen", stellt derzeit eine völlig degradierte Feuchtwiese aufgrund intensiver Nutzung dar und soll durch eine qualifizierte Einsatz (durch Biologen) von Feuchtwiesenarten der Ausrichtung auf die zu entwickelnde Fauna dieser Biotope (Nahrungshabitat, Brutplätze) kraft nachfolgender Pflege in Form einer angepassten extensiven Nutzung zu einer Erweiterung des Lebensraumes des NSG führen. Zur weiteren Förderung dieser Feuchtwiese sollen drei Blänken angelegt werden, die durch temporäre Wasserhaltung eine temporär-periodische feuchtnasse Vegetation hervorbringen werden.

Gem. § 9 I Nr. 24 BauGB: Für die Produktion von Energie ist ausschließlich die Verwendung von Maisilage, Getreide, Grassilage, Ganzpflanzensilage, Gülle, Festmist, Sudgraslage, Rübenblätterlage und Grünschnitt der Gemeinde zulässig. Die Nutzung von Solarenergie und Holzschicht ist zulässig.

Gem. § 9 I Nr. 25 a BauGB: Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind im Abstand von 10 Metern standortgerechte einheimische Laubbäume anzupflanzen und zwischen den Bäumen ist eine geschlossene Laubstrauchhecke 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 Fassadengestaltung der Außenwand ist folgende, dem umgebenden Landschaftsbild angepasste Farbgestaltung zu verwenden: (von unten nach oben) braun-beige-grün-grau.

Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:
Für Gebäude ist die Dachform des Sattel- oder Flachdaches oder im Bereich des Sondergebietes ist die Dachform des Sattel- oder Flachdaches oder einer Abdeckung durch eine Haube vorzusehen.
Die Farbe des Daches ist in nicht glänzenden zurückhaltenden Farben vorzunehmen.

Das unbeeinträchtigte Oberflächenwasser ist dem Löschwasserloch zuzuführen, mit dem Ziel es dort zu speichern. Das Beckenvolumen des Löschwasserlechtes ist bezüglich der Löschwasseranforderungen überdimensioniert, so dass darüber hinausgehende Wassermengen in der Biogasanlage als Prozesswasser genutzt werden können. Der Überlauf des Löschwasserlechtes ist einer Rigole zu versickern. Im Rahmen eines Antrags zur Erlaubnis der Versickerung ist die Rigole gemäß ATV A 138 zu berechnen.

Gem. § 9 IV BauGB:
Als Einfriedungen sind zugelassen:
a. Hecken (vgl. Pflanzliste, ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig).
b. Draht- und Stahlränke mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste).
Sockelmauern als Grundstücksabgrenzungen sind nur in straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen zulässig.
Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.

Gem. § 9 IV BauGB:
Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen oder als wassergebundene Decke anzulegen.
Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund.

Gem. § 9 IV BauGB:
Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die angeführte Pflanzliste in der Begründung ist zu beachten.
Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
Die nicht überbauten versiegelten oder teilversiegelten Flächen sind als Grünland anzulegen.

Gem. § 9 VI BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:
1. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.
2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

Gem. § 9 VI BauGB:
Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Voruntersuchung mit dem Ziel durchzuführen, etwaige weitere archäologische Befunde und Funde zu sichern. Diese Voruntersuchung ist durch einen Planungsträger zu beauftragende, von der Denkmalfachbehörde akzeptierte, Archäologie-Fachfirma durchzuführen. Einzelheiten sind mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen.

Im Bereich des 4,0m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 2,0m beiderseits der Rohrtrasse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bepflanzung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einrichtungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungs-betreibers erlaubt.

Gem. § 9 VI BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:
Die Darstellung der Sichtflächen der erforderlichen Anfahrtschneisen im Bereich der Einmündung der Wegeparzelle 15 in die L 3125 sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch Grundstücksbefriedungen u. dgl. über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdatrtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

Gem. § 9 VI BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:
Alle Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches der Hochspannungsleitung der E.ON sind von den bauausführenden Firmen mit der E.ON im Vorfeld der Planung und Bauausführung abzustimmen.

Vermerte Gemeindeverwaltung

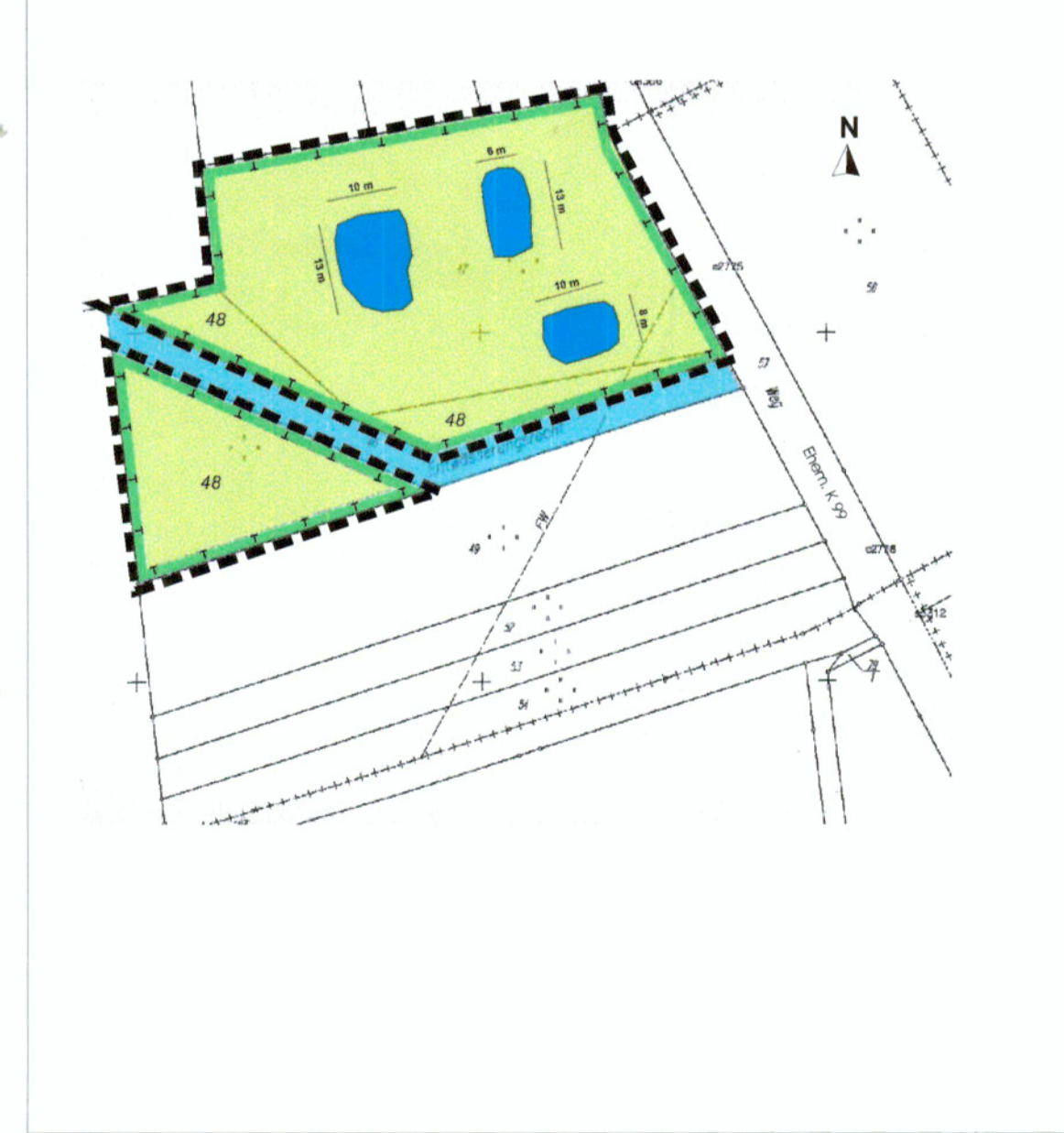
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Stadtratssitzung vom 23.03.2009 gefasst. Die verbindliche Bekanntmachung erfolgte am 23.03.2009.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 23.03.2009 bis 23.06.2009 einm. gem. § 3 I BauGB sowie in der Öffentliche gem. § 3 II BauGB in der Zeit vom 23.03.2009 bis 23.06.2009 einm. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB erfolgte am 23.03.2009, die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 II BauGB erfolgte am 23.03.2009.

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 23.06.2009 zur Satzung beschlossen.

4. Genehmigungserkenn:
Ebsdorfergrund, den 23.06.2009

5. Inkrafttreten gem. § 10 III 4 BauGB:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.06.2009 erstmals bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Ebsdorfergrund, den 23.06.2009



Gemeinde Ebsdorfergrund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Bioenergiepark Ebsdorfergrund Plus"

Entwicklungsplan der Ausgleichsfläche

Maßstab 1 : 2000

Legende

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

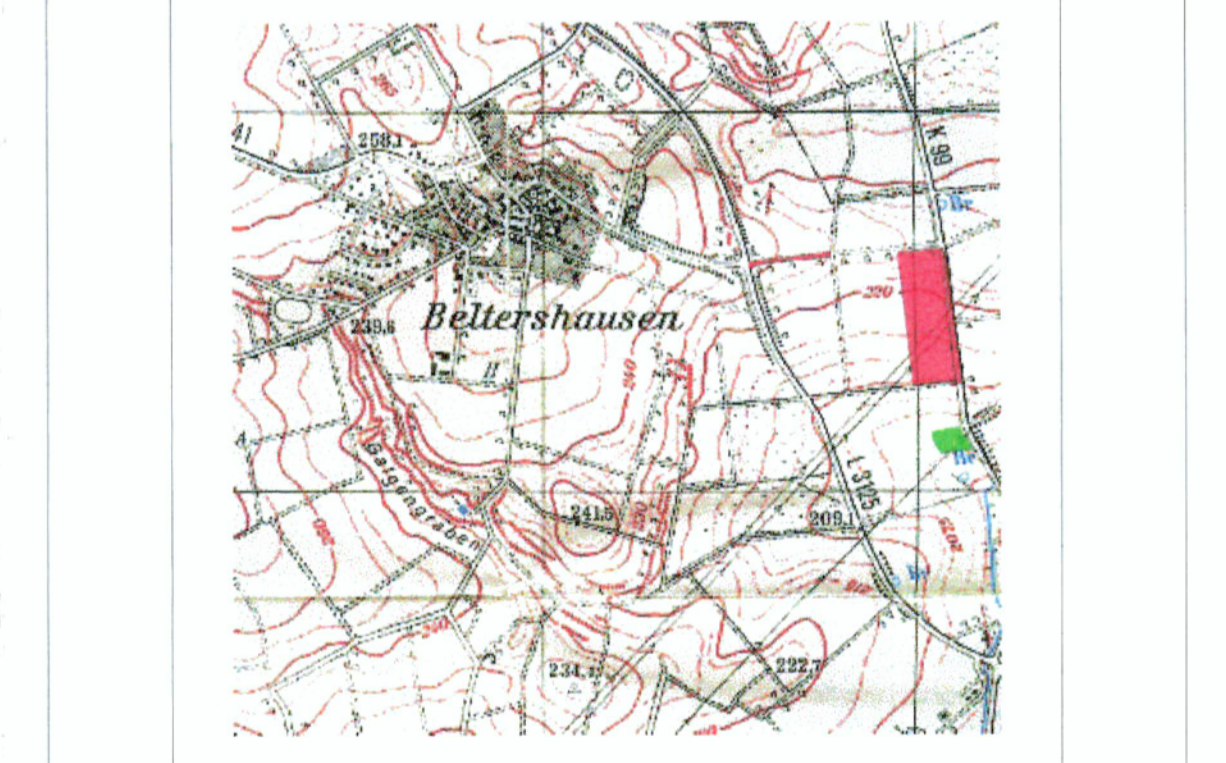
— Geltungsbereich

Gemeinde Ebsdorfergrund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Bioenergiepark Ebsdorfergrund Plus"

Maßstab 1 : 1000



Planungsfläche ■
Ausgleichsfläche ■

Übersichtskarte 1: 20000

Stand: 29.06.2009, Exempl. § 10 BauGB, Gez. PD., Gepr. H.M.

Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

LfdK: Marburg-Biedenkopf
Straßenweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 06426/92 03-5 Fax: 06426/92 03-6