

Gemeinde Ebsdorfergrund
Gemarkung Leidenhofen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmen zum BauGB (BauGB-Maßnahmen) unter Berücksichtigung des Investitionsförderungs- und Wahlbaugesetzes, die BauNutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

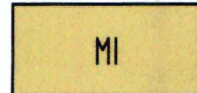
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl

z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

z.B. III

2.4. Höhe baulicher Anlagen

in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg

Firsthöhe FH z.B. FH 53,5 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

0

3.2. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

4.1. Straßenverkehrsflächen



4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



5.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

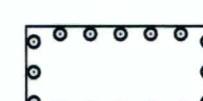
Anpflanzen:

Bäume



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

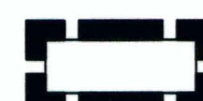
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



6. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

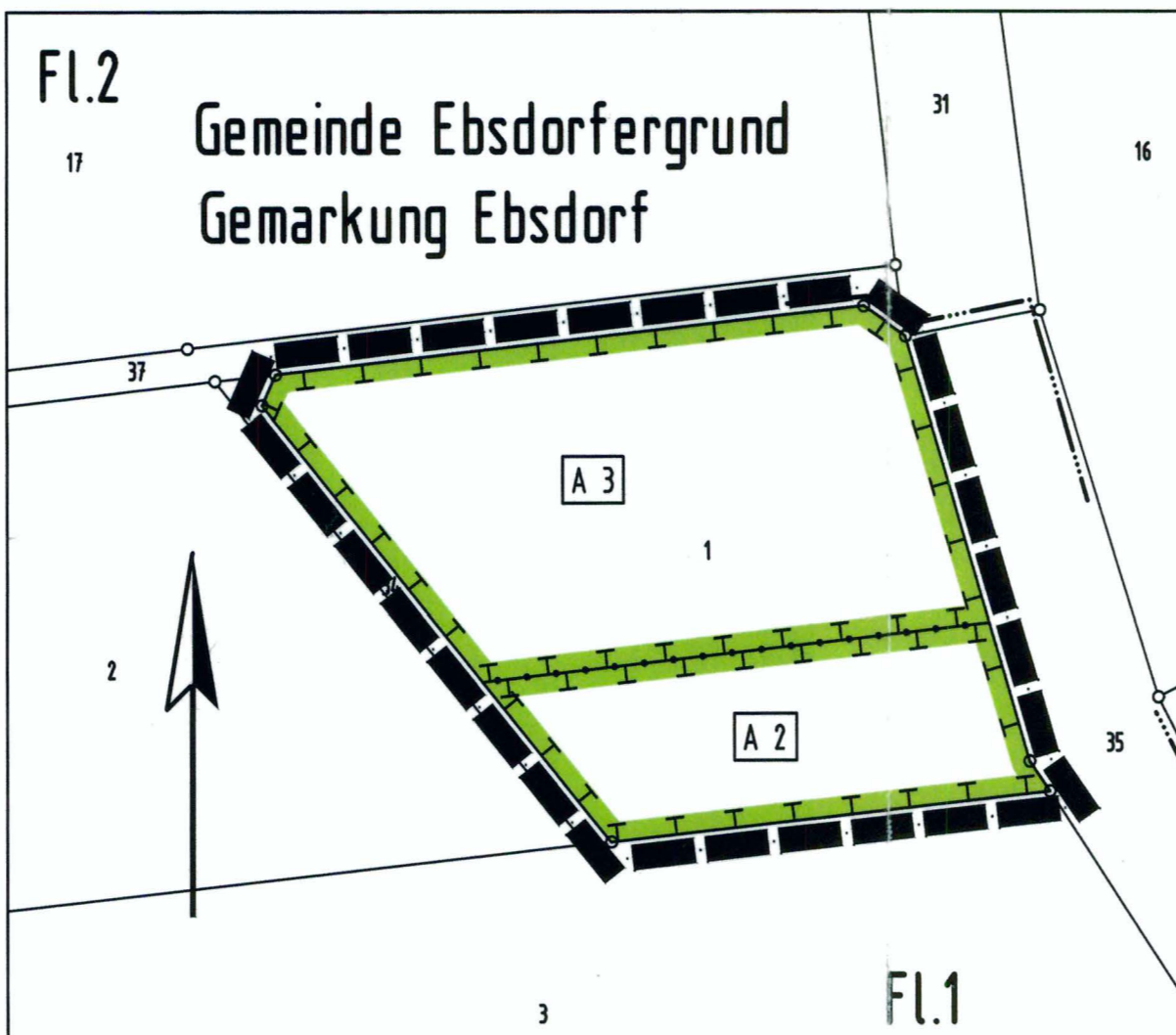


- 6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6.3. Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- 1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. §6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 1.2 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.



- 13. Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 14. Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)
- 2.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 3.1 Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 sind Sträucher und Bäume als lockeres Feldgehölz zu pflanzen. Die Heckenabschnitte sind im Intervall von 9-11 Jahren auf 20-50% ihrer Länge auf den Stock zu setzen (von November bis Februar).
- 3.2 Auf den externen Ausgleichsflächen A2 und A3 (Parzelle 1, Flur 1, Gemarkung Ebsdorf) sind Sträucher und Bäume als lockeres Feldgehölz zu pflanzen. Die Heckenabschnitte sind im Intervall von 9-11 Jahren auf 20-50% ihrer Länge auf den Stock zu setzen (von November bis Februar). Auf beiden Seiten ist ein 3m breiter Wildkrautstreifen alle 3-5 Jahre im Herbst - möglichst abschnittsweise - zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- 3.3 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaffelte Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.
- 3.4 Die Grundstückstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (Arten und Sortierung gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.
- 3.5 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 3.6 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zu dieser Bauweise zählt auch eine sandbettverlegte fugenreiche Pflasterung, auch als Öko-Pflaster bezeichnet (Natur- bzw. Verbundsteinpflaster, jedoch keine Plattenbeläge), die nachweislich eine Grundwasserneubildung im ausreichenden Maße begünstigt.
- 3.7 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen.
- 4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A1 und A2 werden den geplanten Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A3 den potentiellen Hochbaumaßnahmen.
- 5. Abgrenzung von Straßenflächen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,50 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.
- 6. Gebäudehöhen gem. §10 (1) BauNVO
- 6.1 Die zulässige Traufhöhe (Schmittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 4,00 m gemessen von Oberkante Erdgeschos-Rohboden.
- 6.2 Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 8,50 m gemessen von Oberkante Erdgeschos-Rohboden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

- 1. Dachform und Dachneigung
- 1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer mit der durch Planenschieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Dachneigungen sind mit harten Materialien in den Farben naturrot, braun und anthrazit (Schiefer) oder als Grasdach auszuführen.
- 1.2 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- 1.3 Gauben sind zulässig.
- 2. Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO
- 2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Zur Regenrückhaltung ist ein zusätzliches Rückhaltvolumen (Retentions-Zisterne) von 20 l/m²proj. Dachfläche zu schaffen. Der Überlauf der Zisterne ist ebenso wie die Straßenentwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

III. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

Hochstämmige Obstbäume heimische Sorten:

Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior

Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hindrose - Rosa canina
Hornstrauch - Cornus sanguinea
Echte Brombeere - Rubus fruticosus

Schmitthecken:
Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna

Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Hopfen - Humulus lupulus
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata
Weinrebe - Vitis vinifera

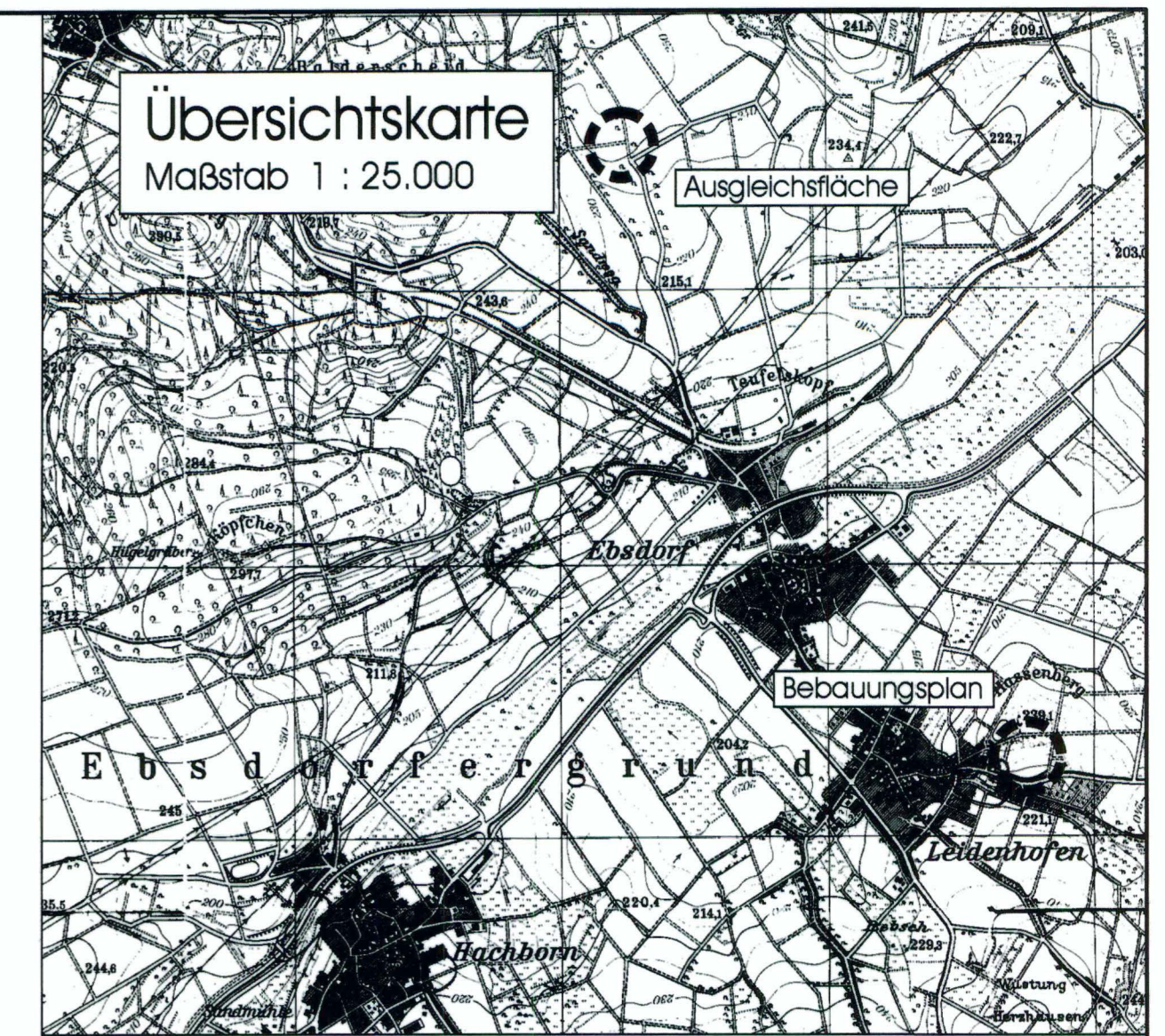
Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Traubeneiche - Quercus petraea

Hasel - Corylus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Rote Heckenrose - Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre

Waldbrebe - Clematis vitalba
Jelängerjeliener - Lonicera caprifolium
Duft-Geißblatt - Lonicera heckeri
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia

Blauregen - Wisteria sinensis



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer
- 70 1 Flurstücksnummer
- 400 Vermessungspunkt

Planunterlagen

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und die Flächen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. *siehe der Gebäudebestand Marburg, den 16.03.1999



Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 15.07.96 gefaßt

Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf wurde zur Einsichtnahme und Information vom 17.08.98 bis 28.08.98 öffentlich ausgelegt

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.05.99 bis einschließlich 04.06.99 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.99



Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 28.06.99



Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 2.4. Sep. 1999 in Kraft.



INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 0646/9100-4 / FAX 9100-20
TIEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EBSDORFERGRUND
BEBAUUNGSPLAN "SANDÄCKER II" IM OT. LEIDENHOFEN

RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG

BEARBEITET: VOLKHARDT	OBJEKT NR.	MASS-STAB
CAD: HB / EI	96 / 917	1 : 1.000
GEPROFT: HESSLER		

BEARBEITUNGSSTAND: JAN. 1998, APR. 1999, JUNI 1999

GEMEINDEVERWALTUNG DER GEMEINDE EBSDORFERGRUND
DREIHAUSEN STR. 17
35485 EBSDORFERGRUND
AUFTRAGGEBER

INGENIEURBÜRO WETTENBERG