

GEMEINDE EBSDORFERGRUND

Gemarkung Leidenhofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Lauer" Maßstab 1: 500



Legende

- Katasteramtliche Darstellungen**
Flurnummer
Flurstücksnummer
Polygonpunkt
Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
- Planzeichen**
2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Mischgebiet
2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl
0,6 bis 1,8 Geschosflächenzahl
I - II Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Traufhöhe bergseitig (Schnittkante Außenfläche / Aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)**
geschlossene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberechtigter Bereich
Stellplätze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Abwasser
- Grünflächen**
Private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nutzungsgrenze
Unterrirdische Gebäude
Oberirdische Gebäude (Planung)
Gebäude (Bestand)
Behindertengerechte Stellplätze
- Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HfO)**
PD
SD
Doppelpeltes Pultdach
Satteldach
- Nutzungsschablonen**
Baugebiet
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschosflächenzahl
Bauweise
Dachneigung
Dachform

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntm. vom 27.08.1997
- 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 01.10.2002

Textliche Festsetzungen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Es wird eine zusätzliche max. Traufhöhe (Schnittkante letzte geneigte Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk Oberkante Dachhaut) von 7,0 m ü. A. bergseitig (Ostseite) festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Innenhab der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO:
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan) wird auf einer ca. 0,9 ha landwirtschaftlich genutzten Fläche (intensiv genutzte Wiesen) vorgenommen. Im Bereich der Ausgleichsfläche sollen aufgrund vorgegebener Pflegemaßnahmen durch extensive Nutzung verestete Standortverhältnisse zur Stabilisierung einer bestehenden Population des Dunklen Arsenlebensüblers (FFH-Art) geschaffen werden. Weidewirtschaft soll im Uferbereich der Wiesen zu einem benachbarten Gewässer durch Vornahme von Grabenarbeiten die Initiierung einer naturnahen Entwicklung des Gewässers ausgelöst werden. Die weslich der Gewässerparzelle liegenden Flurstücksteile der Flurstücke Gemarkung Dreihäuser, Flur 1, Flurstück 48/1 sowie Gemarkung Hecken, Flur 7, Flurstück 209/20, sind in die Ausgleichsfläche einbezogen. Diese Flächen werden als vormalig intensiv genutztes Gelände in eine extensive Nutzung mit Mahdvorhaben überführt. Für die geplante Maßnahme der Grabenarbeiten wird ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 31 WHG i.V.m. § 63 HWG durchgeführt werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Entlang der südlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den Baugrundstücken eine 2,0 m breite Laubstrauchhecke und dazwischen im Abstand von 15,0 m ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12 cm bis 14 cm) anzupflanzen. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Es gilt mindestens 1 Strauch je qm. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB:
Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HfO:
Bei der Fassadengestaltung der Außenwand sind ortstypische, landschaftsgebundene Baumformen und Materialien zu verwenden. Bei der Errichtung von Garagen ist die gleiche Fassadengestaltung einschließlich Farbgebung zu verwenden, wie beim Hauptgebäude. Bei Glaszulassung: Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:
Für die Gebäude (Wohn- und Nebengebäude) im südlichen Bereich ist die Dachform Pult- oder Satteldach vorzunehmen sowie im nördlichen Bereich ist die Form des Satteldaches zulässig.
Das Dach von Wohngebäude und Nebengebäude ist in gleicher Farbe zu gestalten. Die Farbe der Dächer ist in angepflanzten schwarz oder anthrazit Farben zu gestalten. Die Dachneigung der Dachflächen soll 10° bis 42° gegenüber der Horizontalen betragen. Bei Nebengebäuden muß die Dachneigung der des Wohngebäudes entsprechen.
Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten (gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen OK Rohdecke und OK Dachhaut) und sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Als Farben für die Neubauten sind helle Pastellfarben in den Tönen braun-weiß und grau vorzunehmen. Die Fassade des Anbaus ist in der Farbe weiß vorzunehmen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HfO:
Als Einfriedungen sind zugelassen:
a. Hecken (evtl. Pflanzliste; ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig).
b. Draht- und Stahlzäune mit entsprechender Bepflanzung (evtl. Pflanzliste).
Sockelmauern als Grundstücksabstufungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelhöhe von 10 cm erhalten. Die Standplätze für Abfallbehälter müssen intensiv eingegrünt werden.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HfO:
Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserundurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die Zahl der Stellplätze bemittelt sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Abkisselanzahl der Gemeinde Ebsdorfergrund.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HfO:
Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbau (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die angeführte Pflanzliste in der Begründung ist unbedingt zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergrünflächen grünerisch anzulegen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HfO:
Es sind Regenwasserabfuhranlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen für den Gebrauch im Haushalt und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisternen ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Der Überlauf der Zisternen ist in eine nach ATV A 138 zu berechnende Versickerungsmulde einzuleiten. Ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 19 HWG wird durchgeführt werden.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:
1. Gemäß DVOR-Behälter W 40 für das Baugelände eine Lichtröhrenleuchte von mindestens 1800mm auf die Dächer von zwei Stunden bereitzustellen.

2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muß die Grundkante in einer solchen Breite an einer befestigten öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an eine solche oberhalb gesetzlich zulässig zu einer befestigten öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Ersatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstiegs- und Bewegungsflächen sind entgegen DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuweisen und zu befestigen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 20 DSchG:
Wenn bei Erarbeiten Bodenkennlinien bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Alt-, Archäologisches und Paläontologisches Denkmalpflege, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

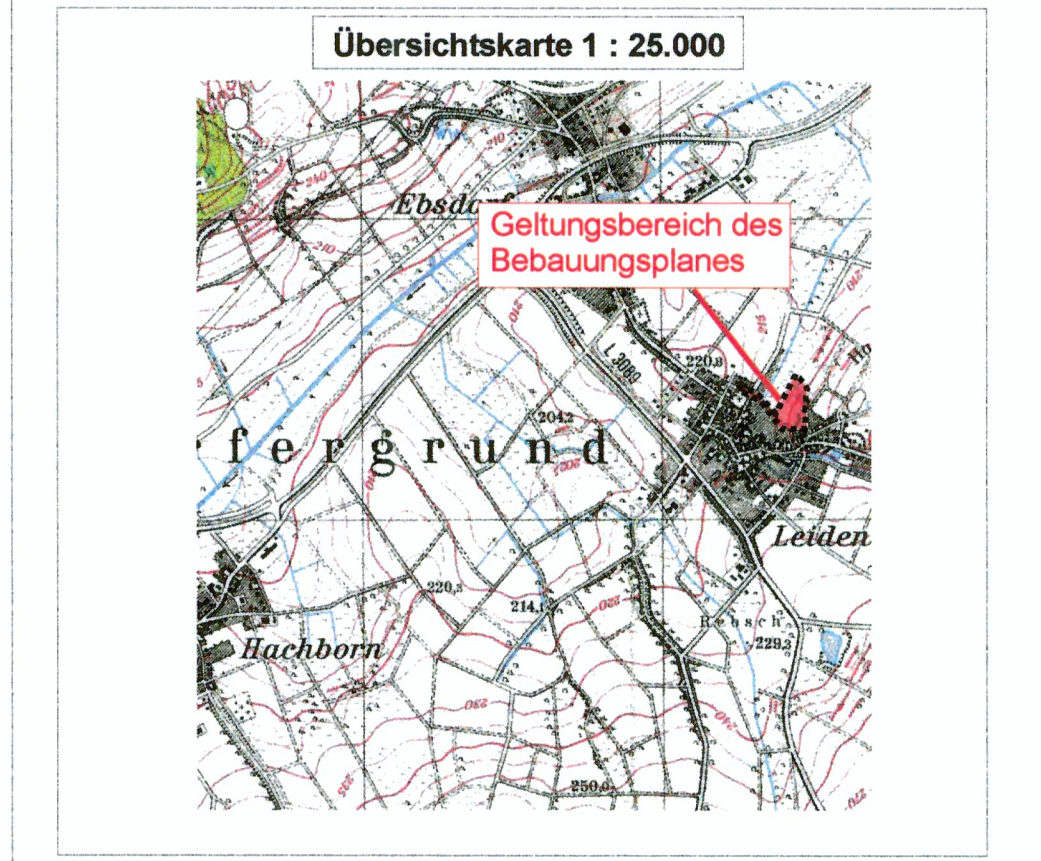
- #### Vermerke:
- Aufstellungsbescheid gem. § 21 BauGB:
Der Bescheid zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevorstandssitzung am 07.07.2007 gefaßt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.07.2007.
Ebsdorfergrund, den 22.07.2007
Bürgermeister
 - Bürgerbeteiligung gem. § 31 BauGB und Öffentlichkeitsauslegung gem. § 31 BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 07.07.2007 bis 07.08.2007 gemäß § 31 BauGB sowie in der Öffentlichkeit gem. § 31 BauGB in der Zeit vom 07.07.2007 bis 07.08.2007, jeweils zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 31 BauGB erfolgte am 07.07.2007.
Die Bekanntmachung der Planauslegung gemäß § 31 BauGB erfolgte am 07.07.2007.
Ebsdorfergrund, den 07.07.2007
Bürgermeister
 - Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 07.07.2007 zur Satzung beschlossen.
Ebsdorfergrund, den 07.07.2007
Bürgermeister
 - Genehmigungsvermerk:
Ebsdorfergrund, den 07.07.2007
Bürgermeister
 - Inkrafttreten gem. § 10 III 4 BauGB:
Der Satzungsbescheid des Bebauungsplanes wurde am 07.07.2007 öffentlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Ebsdorfergrund, den 07.07.2007
Bürgermeister

GEMEINDE EBSDORFERGRUND

Gemarkung Leidenhofen

Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Lauer"

Maßstab 1: 500



Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure
Ldkr. Merburg-Biedenkopf
Straßweg 10, 35112 Frohhausen
Tel.: 06428/92 03-0 Fax: 06428/92 03-6