

Gemeinde Ebsdorfergrund

Gemarkung Leidenhofen

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenwohnanlage Lauer"

Maßstab 1:500



Legende

1. Katasteramtliche Darstellung

- 6 Flurnummer
- Flurstücknummer
- Polygonpunkt
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle

2. Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

- Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche für Kompensationsmaßnahmen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Versickerungsmulde

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 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

3. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche für die Wasserversorgung:
 - L Löschwasserbehälter
 - Z Zisterne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Baugestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- PD Doppeltes Pultdach
- SD Satteldach

5. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
	Dachform

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1981 S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Textliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO:
Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist ein Vollgeschoss und im Mischgebiet 2 (MI 2) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In beiden Mischgebieten wird eine zusätzliche Traufhöhe (Schichtkante letzte genehmigte Geländeböschung / 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:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO:
Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO:
Im Mischgebiet 1 (MI 1) wird eine geschlossene Bauweise (Reihenhäuser) festgesetzt. In dem Mischgebiet 2 (MI 2) ist eine offene Bauweise zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen 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 großen landwirtschaftlich genutzten Fläche (intensiv genutzte Wiesen) vorgenommen. Im Bereich der Ausgleichsfläche sollen aufgrund vorgegebener Pflegemaßnahmen durch extensive Nutzungen verbesserte Standortaussetzungen zur Stabilisierung einer bestehenden Population des Dunklen Ameisenbläulings (FFH-Art) geschaffen werden. Weiterhin soll im Uferbereich der Wiesen zu einem benachbarten Gewässer durch Vornahme von Grabenarbeiten die Initiierung einer naturnahen Entwicklung des Gewässers angestrebt werden. Die westlich der Grabenparzelle liegenden Flurstücksteile der Flurstück Gemarkung Dreihäuser, Flur 1, Flurstück 46/1, sowie Gemarkung Heskem, Flur 7, Flurstück 209/20, sind in die Ausgleichsfläche einbezogen. Diese Flächen werden als vormals intensiv genutztes Grünland in eine extensive Nutzung mit Mahdabgabe überführt. Für die geplanten Maßnahmen der Grabenarbeiten wird ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 31 WHG i. V. m. § 63 HWG durchgeführt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Stellplätze sind mit wassergebündener Decke oder wasserdurchlässigen Belägen (z. B. breittufigem Pflaster) auszuführen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
In dem Mischgebiet 2 (MI 2) sind zwei Zisternen (Regenrückhaltung) mit einem Speichervolumen von jeweils 25 m³ vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer ist in den Zisternen aufzufangen und für gärtnerische Zwecke zu verwenden. Bei Vollauffüllung ist das Regenwasser der Mischgebiet 2 (MI 2) herzustellenden Versickerungsmulde zuzuleiten. Aufgrund der nicht optimalen Bodenkenntwerte hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit sind an der Versickerungsmulde zusätzlich ein Drosselablauf (DN 100) sowie ein Regenüberlauf (DN 150) vorzusehen. Der Regenwasserüberlauf mündet in eine Entwässerungsrinne, die entlang der Wegparzelle 110/1 führt, die sodann in den Gewässerlauf der Seltengröße (Flurstück 125) mündet.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB:
Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze (Flurstücke 50/1, 50/2, 50/3, 52/1 und 52/2) sind auf den Baugrundstücken eine 2,0 m breite Laubstrauchhecke und dazwischen im Abstand von 15,0 m jeweils ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12 cm bis 14 cm) anzupflanzen. Im Bereich der Reihenhausbebauung (MI 1) ist innerhalb des westlichen Randstreifens alle 8,0 m ein Laubbaum zu pflanzen. Koniferenanpflanzungen sind unzulässig. Je m² ist mindestens 1 Strauch anzupflanzen.

Auf dem gesamten Teilflurstück 108 ist eine Gehölzanpflanzung mit mindestens einem Laubbaum (Stammumfang mindestens 12 cm bis 14 cm) je 5,0 m und je m² ein Strauch anzupflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind ausschließlich aus der Pflanzliste (siehe Begründung) zu entnehmen. Alle bestehenden Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Falls ihre Erhaltung nicht möglich ist, sind diese durch Neuanpflanzungen gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
Bei der Fassadengestaltung der Außenwand sind ortstypische, landschaftsgebundene Baumformen und Materialien zu verwenden. Bei Wintergärten ist Glas zulässig.

Es werden folgende Festsetzungen für die Dachform und -neigung getroffen:
Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° zulässig. Für das Mischgebiet 2 (MI 2) werden doppelte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° festgesetzt.

Als Dachfarbe ist angepasstes schwarz oder anthrazit zulässig.

Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten (gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Rondecke und Oberkante Dachhaut). Sie sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
Als Fassadenfarben sind weiß oder helle Pastellfarben in den Tönen braun-gelb oder grau zulässig.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Als Einfriedungen sind zugelassen:
a) Hecken (vergleiche Pflanzliste); ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig.
b) Draht- und Stahlranksäule mit entsprechender Bepflanzung (vergleiche Pflanzliste).

Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit 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 HBO:
Die Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der rechtskräftigen Stell- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund vom 26. Februar 2003.


Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12 cm bis 14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten (vergleiche Pflanzliste). Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 20 Denkmalschutzgesetz:
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Gemeinde Ebsdorfergrund oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf unverzüglich anzuzeigen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB werden nachrichtlich übernommen:

1. Ausreichende Löschwasseremengen gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den hieranzuziehenden Bereitstellungsraum zu gewährleisten. Es ist eine Menge von mindestens 1600 l/min für die Löschzeit von zwei Stunden bei einem Netzdruck von mindestens 1,5 bar bereitzustellen.
2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss ein Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, dass der Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten möglich ist.
3. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen spätestens bis zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.
4. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß dem Arbeitsblatt GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenwohnanlage Lauer" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ebsdorfergrund, den 23.12.2005
 (Dienstsiegel)
Bürgermeister

Offenlegungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage Lauer“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

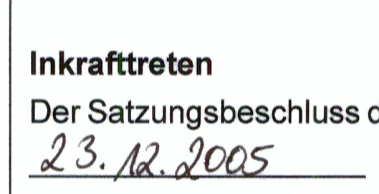
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage Lauer“ mit der Begründung haben vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ebsdorfergrund, den 23.12.2005
 (Dienstsiegel)
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2005 bis 11.11.2005.

Ebsdorfergrund, den 23.12.2005
 (Dienstsiegel)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Planentwurf wurde am 12.12.2005 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

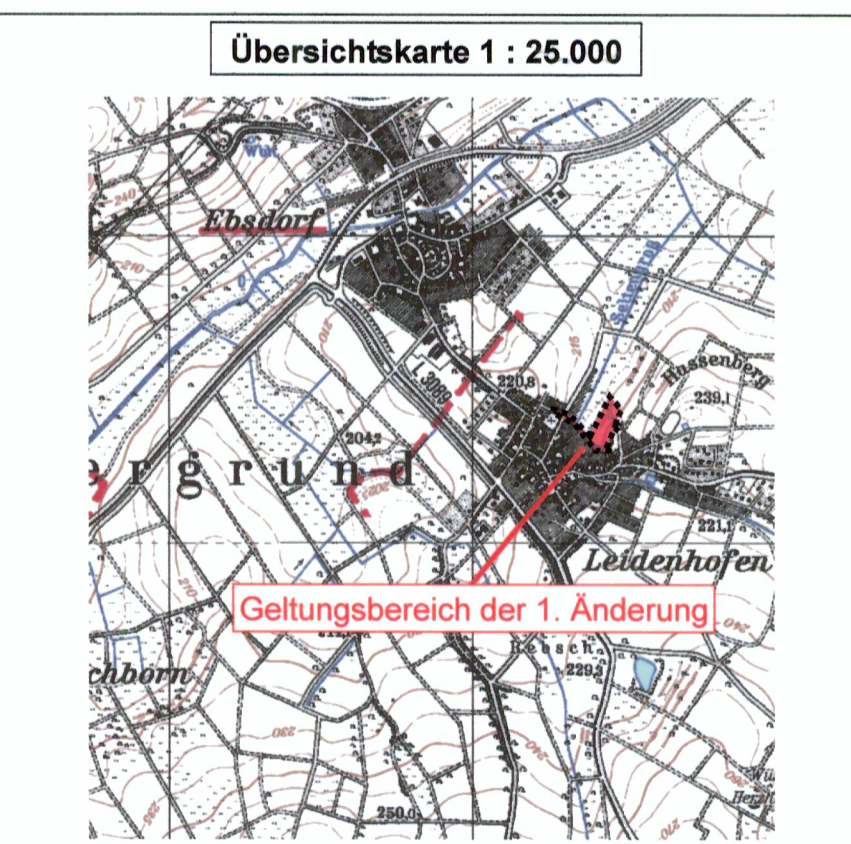
Ebsdorfergrund, den 23.12.2005
 (Dienstsiegel)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenwohnanlage Lauer" ist damit am 23.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Ebsdorfergrund, den 23.12.2005
 (Dienstsiegel)
Bürgermeister

Gemeinde Ebsdorfergrund - Ortsteil Leidenhofen - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Lauer" - 1. Änderung -

Stand: 12. Dezember 2005



PBS
Planungsbüro Sabine Sterzenbach
D 35978 Wezlar
Telefon (0384) 7 07 02 987
E-Mail info@pbs-sten.com

Sabine Sterzenbach
Baubürgermeister
Telefon (0384) 7 07 02 989
E-Mail info@pbs-sten.com