

### Textfestsetzungen

1.1 Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Das gilt auch für die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Zufahrt zum Baugrundstück.

1.2 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück soweit wie möglich zu verwerten und zu versickern.

1.3 Die Ränder des Baugrundstücks zur freien Feldflur hin sind als strukturreiche Hecke mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Artenauswahl: siehe Pflanzliste).

Vorhandene standortgemäße Gehölzbestände und zugehörige Hochstauden sind zu erhalten.

1.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen möglichst als arten- und strukturreiche Hausgärten gestaltet werden. Sie sind zu mindestens 40 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (1 Baum = 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 1 m<sup>2</sup>). Je angefangene 200 m<sup>2</sup> des Baugrundstückes ist mindestens ein Laubbaum und je angefangene 600 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum (Wuchshöhe: mind. 10 m) zu pflanzen. Hinsichtlich der Gestaltung von "Strukturreichen Hausgärten" wird auf den nebenstehenden Auszug des Erlasses vom 12.12.1995 zur Ausgleichsabgabenverordnung, Anlage 2, "Erläuterungen und Hinweise zur Handhabung der AAV", hingewiesen.

Kriterien für strukturreiche Hausgärten (siehe nachstehenden Auszug aus dem Erlass vom 12.12.1995, StAnz. 6/1996 S. 520):

#### Neuanlage strukturreicher Hausgärten

Darunter sind solche Gärten zu verstehen, die sich durch eine hohe Arten- und Strukturvielfalt auszeichnen. Intensiv genutzte Flächen, wie z. B. Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten dürfen einen maximalen Anteil von ca. 30% der eigentlichen Freifläche einnehmen. Folgende Strukturen können Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens sein (ohne Stellfläche, Carports und reinen Zuwegungen bzw. stark versiegelt ausgebaute Terrassen):

- freiwachsende Hecke,
- Baumpflanzungen,
- Kräutergarten,
- Staudenpflanzungen,
- Fassadenbegrünungen.

Voraussetzung für die Anerkennung eines solchen Hausgartens als strukturreich bei Neuanlage ist die Vorlage eines detaillierten Bepflanzungsplanes inkl. Pflanzliste sowie einer gärtnerisch gestalteten Freifläche von mehr als 200 qm. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Fassadenbegrünungen nicht als Bonus eingebracht werden können, wenn diese ein Merkmal für die Einstufung des Gartens als strukturreich darstellen (analog Einzelbäume).

#### Pflanzliste

##### 1. Artenliste Laubbäume 1. Ordnung

Rotbuche	Fagus sylvatica
Berg-Ahorn	A. Pseudoplatanus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur.

##### 2. Artenliste Laubbäume 2. Ordnung und begleitende Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Salweide	Salix caprea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus spp.
Hasel	Corylus avellana
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus.

##### 3. Obstbäume

Es werden regionaltypische Hochstämme angepflanzt.

##### 4. Kletterpflanzen:

Waldrebe	(Clematis vitalba), Kletterhilfe nötig
Hopfen	(Humulus lupulus), Kletterhilfe nötig
Efeu	(Hedera helix), Selbstklimmer
Weintraube	(Vitis vinifera), Kletterhilfe nötig
Geißblatt	(Lonicera caprifolium), Kletterhilfe nötig
Kletterrosen	(diverse Rosa-Arten und Sorten),

#### Hinweise:

1. Gemäß § 42(3) HWG soll Niederschlagswasser verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.

2. Gemäß § 20 HDSchG sind bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler oder archäologische Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Heizöllagerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf anzuzeigen.

4. Wärmepumpen sind nach § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist vor Installation bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen. Der Erlass vom 08.06.2004, StAnz. 26/2004 S. 2159 ist zu beachten.

#### Rechtsgrundlagen:

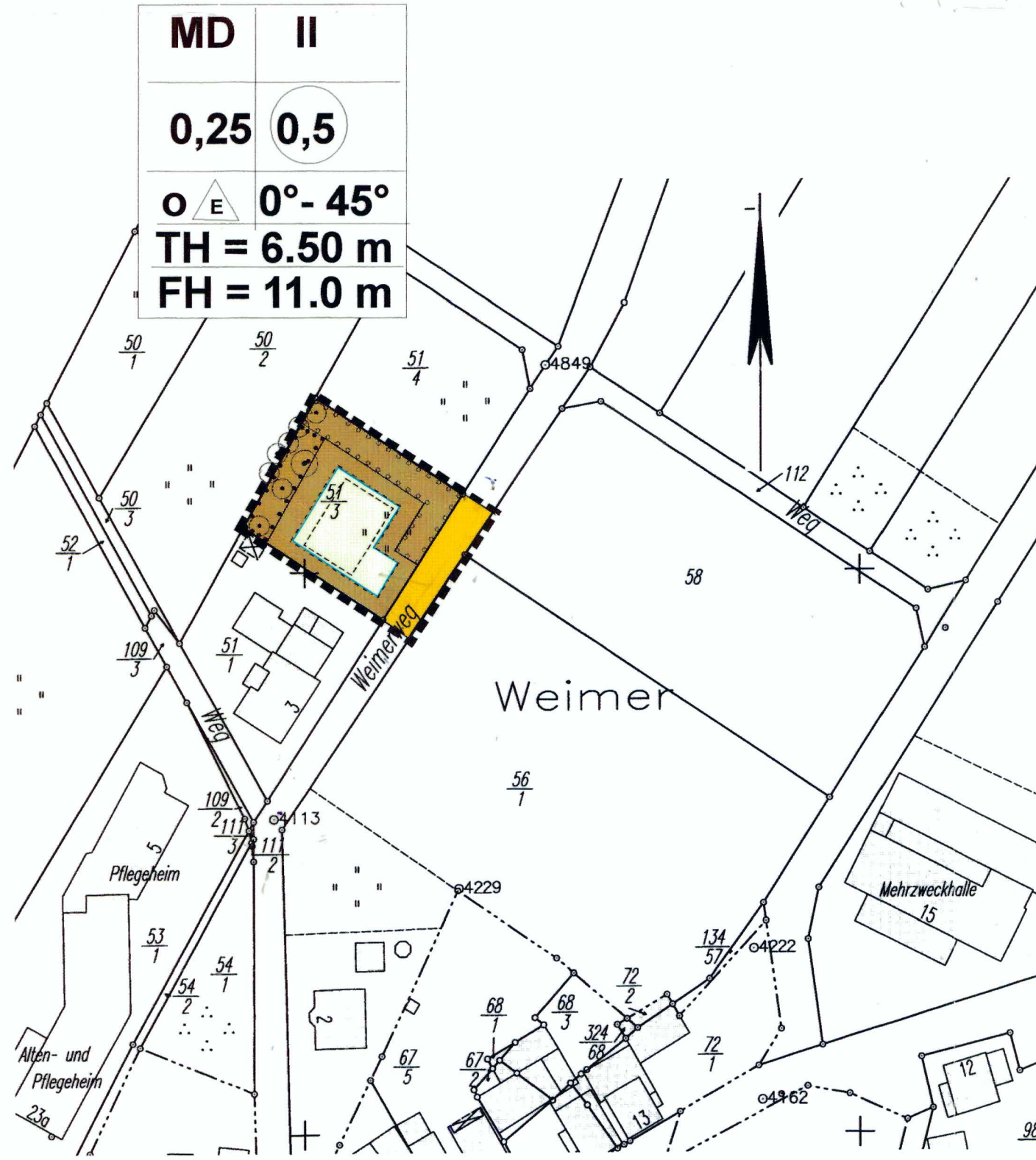
Baugesetzbuch (BauGB 2004), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) jeweils in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

### Legende:

	<b>Vorhaben: Wohnhaus mit Garage</b> (Gebäudeerstellung als Beispiel, nicht verbindlich festgesetzt)
	<b>Zulässige Nutzungsart:</b> MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Zulässig ist 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten. Unberührt bleiben die dem Wohnen dienenden Nebenanlagen und erforderliche Kleingärten.
	Überbaubare Fläche gemäß § 23 BauNVO
	zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
	zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
	offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO; zulässig sind nur Einzelhäuser
	zulässige Dachneigung; Flachdächer sind zu begrünen.
	zulässige Geschosszahl gemäß § 20 BauNVO
	zulässige Firsthöhe, gemessen vom natürlichen Erdschnitt des Geländes (am niedrigsten angeschnittenen Punkt der Gebäudefassade).
	zulässige Traufhöhe, gemessen vom natürlichen Erdschnitt des Geländes (am niedrigsten angeschnittenen Punkt der Gebäudefassade).
	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe auch Textfestsetzung 1.4
	Zu erhaltende standortgemäße Laubbäume, siehe auch Textfestsetzung 1.4
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Sofern in diesen Bereichen Zufahrten, Zugänge und Stellplätze erforderlich werden, wird dieses ausdrücklich zugelassen.
	Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB und Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleich der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Rückgriff auf das bei der Unteren Naturschutzbehörde geführte Ökokonto der Gemeinde in dem notwendigen Umfang. Die dementsprechende Zuordnung ist vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 200 a BauGB auf der Grundlage der Vertragsgestaltung für das Ökokonto der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde zu regeln.



#### Aufstellungsbeschluss:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.03.2005. **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom bis zum 15.04.2005 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung über die dargelegten Ziele der Planung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.03.2005. Die frühzeitige Beteiligung der TOB nach § 4(1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2005. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:** Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.05.2005 gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten worden. **Offenlegung:** Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.05.2005 bis zum 24.06.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Offenlegung war am 13.05.2005 gemäß Hauptsatzung vollendet.

**Abwägung:** Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen am 28.11.2005 geprüft und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

**Satzungsbeschluss:** Der Bebauungsplan wurde am 28.11.2005 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

**Inkrafttreten:** Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 02.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Ebsdorfergrund, den 14.12.2005

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ebsdorfergrund



*Andreas Schulz*  
(Andreas Schulz), Bürgermeister

Satzungsexemplar  
4. Ausfertigung

## Bauleitplanung der Gemeinde Ebsdorfergrund Ortsteil Leidenhofen vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weimerweg Flst. 51/3"

Neubau von 1 Wohngebäude mit Garage

M. = 1:1000

Vorhaben- und Erschließungsplan "Weimerweg Flst. 51/3" in 35085 Ebsdorfergrund Ortsteil Leidenhofen Flur 3, Flst. 51/3

Vorhabenträger:  
Uwe Viel,  
Lollarer Straße 16  
35460 Staufenberg

Dipl.-Ing. Michael Kranixfeld  
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur  
Obere Birkenallee 3  
34587 Felsberg/Hessen  
Telefon: 05662/6646  
Fax: 05662/6893  
März 2005  
geändert: Mai 2005  
geändert am 17.10.2005

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ebsdorfergrund

*Andreas Schulz*  
(Schulz), Bürgermeister

KATASTERAMT MARBURG

Robert-Koch-Str. 17



Der Landrat des Landkreises Marburg - Biedenkopf

#### Auszug aus der Liegenschaftskarte

Antrag 192678/04  
erstellt am 08.06.04

Gemeinde Ebsdorfergrund  
Gemarkung Leidenhofen  
Flur 003 Flurstück(e) 51/3  
Maßstab 1 : 1000  
Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:500 - 1:2000 entstanden sein.

Vervielfältigung -außer für eigene, nicht gewerbliche Zwecke- nicht gestattet (§ 17 Abs. 2 und § 22 des Hessischen Vermessungsgesetzes vom 2. Oktober 1992, GVBl. 1 S. 453)