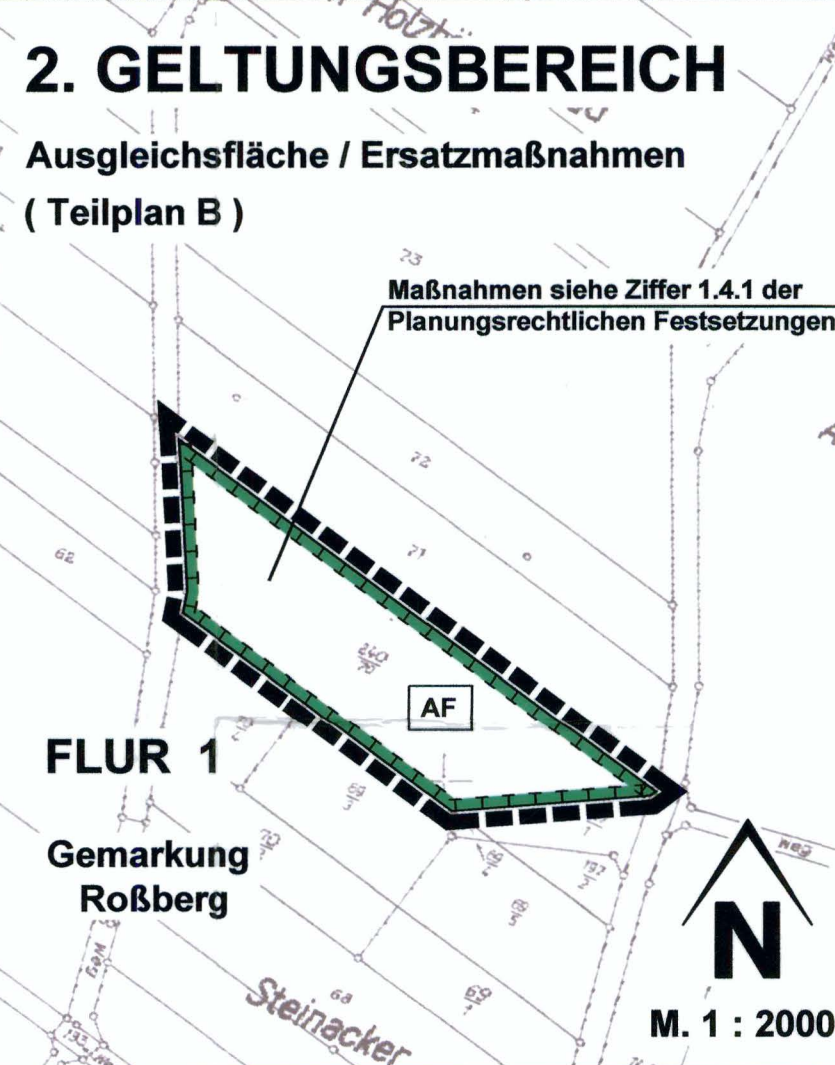
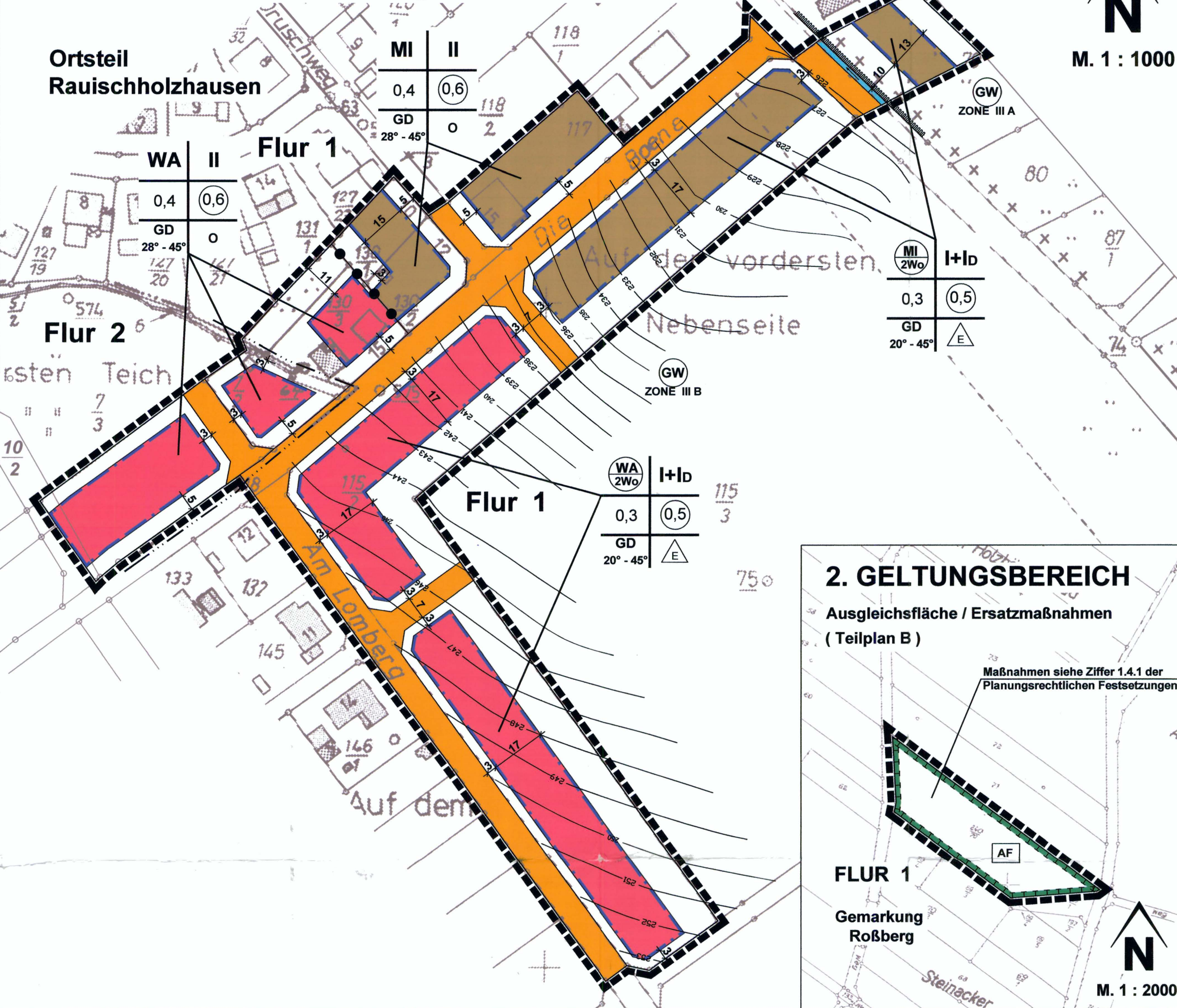


# VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " GRUNDBLICK " GEMÄSS § 13 EAG Bau TEILPLAN A



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) EAG-BAU**
    - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 EAG-Bau**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Nutzungsschablone eingeschrieben. So sind in den mit WA/2Wo und MI/2Wo festgesetzten Gebieten in Einzelhäusern je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.
    - Höhe baulicher Anlagen § 9 (3) EAG-Bau und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK, Fertigdecke der öffentlichen Erschließungsfläche bis OK, Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.
    - Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 EAG-Bau**
      - Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a EAG-Bau**  
In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Garten- oder Grünflächen sind mit mindestens 25 % Gehölzanteil zu gestalten (Gehölze siehe Artenliste). Auf jedem Grundstück ist mindestens ein in seiner Endwuchshöhe fürstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
      - Artenliste**  
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.  
Bäume: STU 14/16 cm  
Sträucher: H: 80/100 cm  

Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Säulenainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia cordata	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
Säuleiche	Quercus robur 'Fastigiata'	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schiehe	Prunus spinosa
    - Flächen für Massnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) EAG-Bau**
      - Massnahmen im 2. Geltungsbereich (Teilplan B)**
        - Umwandlung einer intensiv landwirtschaftlichen genutzten Fläche in eine Obstweide. Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen im Raster von 10 x 10m. Es werden für die Bepflanzung ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorten verwendet. Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:**

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour	Gute Graue
Ditzels Rosenapfel	
Schafnase	Zwetsche
Kaiser Wilhelm	Nancy Renelodde
Schöner aus Boskoop	Hauszwetsche
Bismarkapfel	
Gewürzluke	Kirsche
	Telckners Schwarze
	Königskirsche, Typ Querfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche
  - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) EAG-Bau in Verb. mit § 81 HBO**
    - Dachgestaltung**  
Dachform/Dachneigung  
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für I+D geschossigen Gebäuden mindestens 20°, maximal 45°  
II geschossigen Gebäuden mindestens 28°, maximal 45°  
Dacheindeckung/Dachfarbe  
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun, ausnahmsweise schwarzgrau zulässig.  
Dachaufbauten  
Gauben sind als Sattel- Schleppe- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 1m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten.  
Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
    - Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung**
      - Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Pro Grundstück werden maximal 85 % der strassenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW-Stellplätze einschliesslich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z. B. Okopflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 %-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten. Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
  - Einfriedungen**  
Strassenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig und transparent zu gestalten.
  - Anlagen von Zisternen**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt pro Wohneinheit 3,0m³, jedoch mindestens 5,0m³ Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
- HINWEISE**
  - Sonnenkollektoren sind erwünscht. Aufenthaltsräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfrichtung sollte sich in der Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
  - Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Giessen, Abteilung Staatl. Umweltamt Marburg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
  - Wenn bei Erdarbeiten Bodenkundler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege -, der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 EAG Bau**
  - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
  - MI 2Wo Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
  - MI 2Wo Mischgebiet § 6 BauNVO Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
  - z.B. (0,5) Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
  - z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
  - z.B. I+D Dachgeschoss als Vollgeschoß zulässig
- Bauweise § 9 (1) Nr. 2 EAG Bau**
  - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig - § 20 (2) BauNVO
  - Offene Bauweise, § 20 (2) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 EAG Bau**
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 EAG Bau**
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 EAG Bau**
    - z.B. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III A+B
    - Graben mit Fließrichtung
  - Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) EAG Bau**
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 EAG Bau
    - AF Ausgleichsfläche
  - Sonstige Festsetzungen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) EAG Bau
    - z.B. Geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO hier: Art der baulichen Nutzung
  - Sonstige Planzeichen**
    - vorhandene Flurstücksgrenzen
    - Maßlinie / Maßzahl
    - Flurstücksnummer
    - Höhenlinien
- Änderungsbereich**  
Änderungsbereich ist als **blauer Text** mit der Ziffer 1 gekennzeichnet.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 20.07.2004 (BGBl. I Nr. 31, S. 1359, 2004)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06. 2002 (GVBl. S. 342)

### VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat am 02.05.2005 gem. § 2 Abs. 1 EAG Bau die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes " Grundblick " beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.05.2005.
- OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**  
Am 02.05.2005 wurde diese Bebauungsplanänderung von der Gemeindevertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 EAG-Bau beschlossen.
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung erfolgte in der Zeit vom 23.05.2005 bis einschließlich 27.06.2005.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 EAG-Bau in der Zeit vom 30.06.2005 bis einschließlich 22.07.2005.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat am 26.09.2005 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes " Grundblick " gem. § 10 Abs.1 EAG Bau und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als SATZUNG beschlossen.  
ausgefertigt am 27.09.2005  
Ebsdorfergrund, den 09.01.2006  
Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**  
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes " Grundblick " wurde am 07.10.2005 gemäß § 10 Abs.3 EAG Bau ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Ebsdorfergrund, den 09.01.2006  
Bürgermeister

### KATASTERBESCHNEIDUNG

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.07.2001 überein.  
Marburg, den .....  
Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Gemeinde Ebsdorfergrund durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.  
Hanau - Wolfgang, den 16.12.2005

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan " Grundblick " ( Teilplan A ) und dem Bebauungsplan Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen " 2. Geltungsbereich - ( Teilplan B )". Der 2. Geltungsbereich wird rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

### MEHRAUSFERTIGUNG - GEMEINDE

## VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " GRUNDBLICK " GEMÄSS § 13 EAG Bau

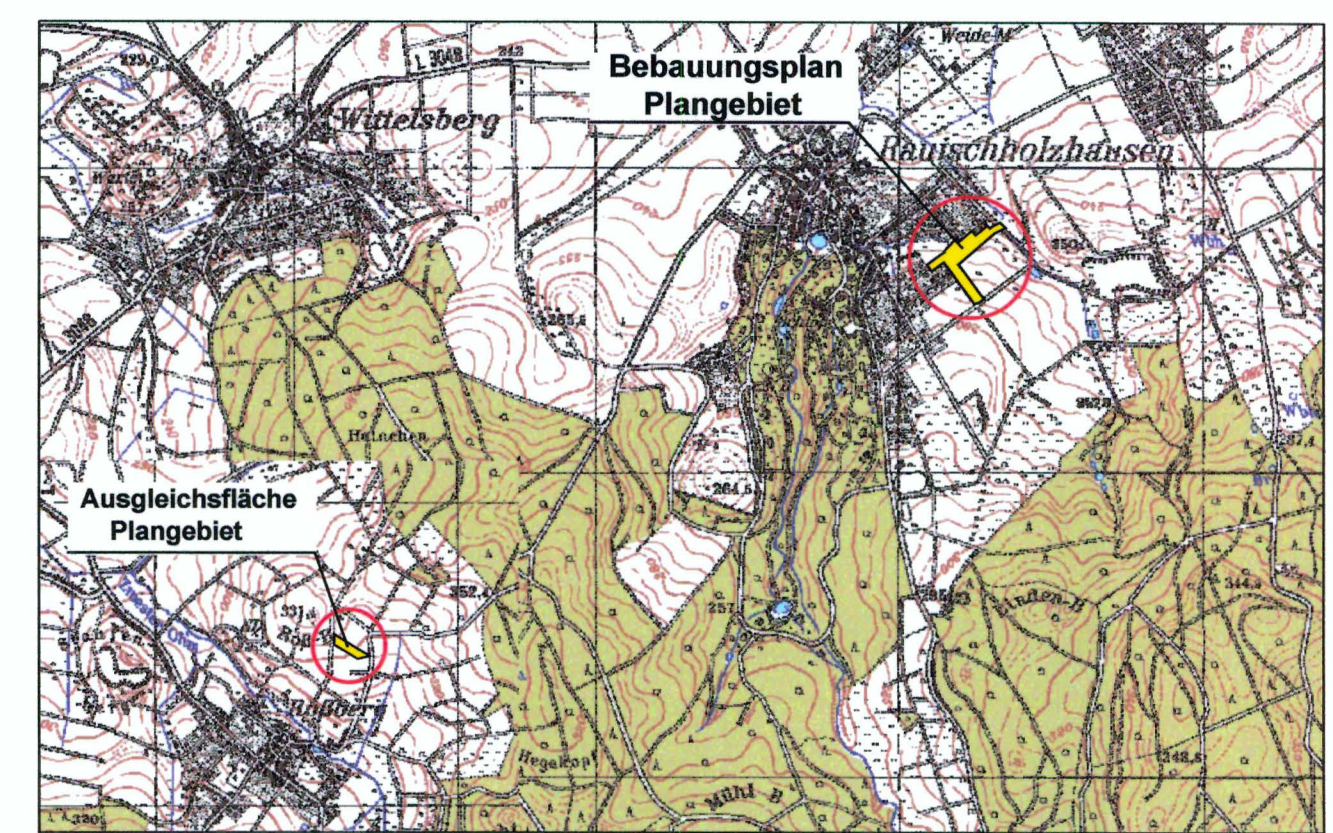
GEMEINDE EBSDORFERGRUND  
ORTSTEIL RAUISCHHOLZHAUSEN

### PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
TECHNOLOGIEZENTRUM  
RODENBACHER CHAUSSEE 6  
63457 HANAU - WOLFGANG  
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75  
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@online.de  
www.Planungsgruppe-ZEG.de

M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER / EGEL
04057 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER / EGEL
		FERTIGGESTELLT	16.12.2005



ÜBERSICHTSKARTEN