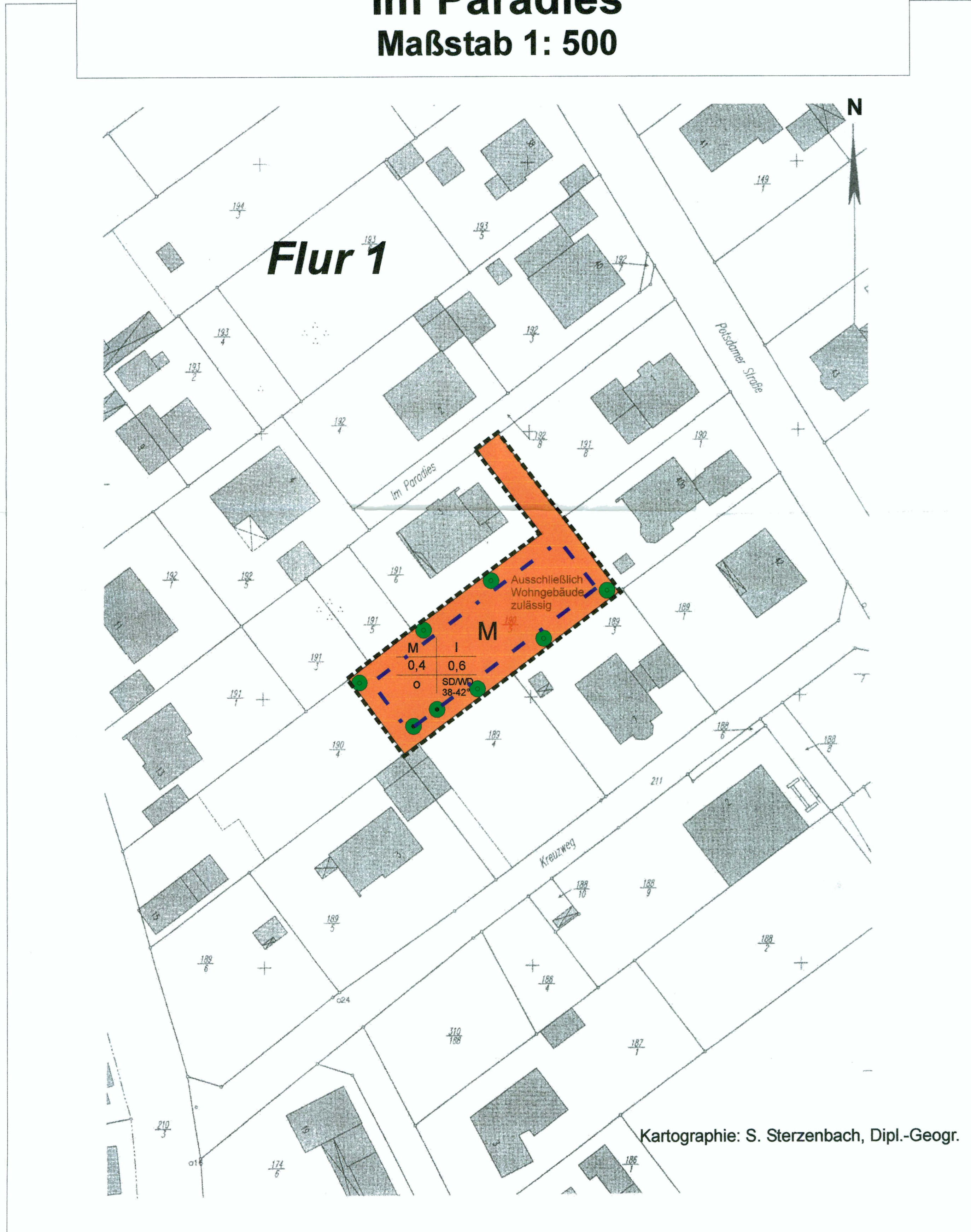


GEMEINDE Ebsdorfergrund

Gemarkung Rauschholzhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Paradies" Maßstab 1: 500



Kartographie: S. Sterzenbach, Dipl.-Geogr.

Legende

1. Zeichenerklärung
 - 1.1. Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1. Flurnummer
 - 1.1.2. Flurstücksnummer
 - 1.1.3. Polygonpunkt
 - 1.1.4. Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
 - 1.2. Planzeichen
 - 1.2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1. **M** Gemischte Baufläche, ausschließlich Wohngebäude zulässig
 - 1.2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1. 0,4 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.2. 0,6 Geschosflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.3. Bauweise, Baugrenze
 - 1.2.3.1. offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - 1.2.3.2. Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 - 1.2.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.4.1. Anpflanzungen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 1.2.6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 1.2.6.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - 1.2.7. Baugestaltung (§ 81 I Nr. 1 HBO)
 - 1.2.7.1. SD/WD Sattel-/Walmdach
 - 1.2.8.2. Nutzungsschablone

| 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 I Nr. 1 BauGB: Es wird gemischte Baufläche mit ausschließlicher Nutzung durch Wohngebäude festgesetzt.

Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 II Nr. 4 u. 18 I BauNVO: Es wird eine zulässige Traufhöhe (Schnittkante letzte genehmigte Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) von 4,00 m ü.A. bergseitig (Südseite) festgesetzt.

Gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 I 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 I Nr. 20 BauGB: Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan) wird nach Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Landkreises Marburg-Biedenkopf in Geld geleistet. Es wird eine Bilanzierung gem. Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995 geleistet. Die Mittel (Geld) für den Ausgleich sollen in die Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Ebsdorfergrund - der Renaturierung der Zwester Ohm - einfließen.

Gem. § 9 I Nr. 25 a BauGB: Entlang der südlichen, nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf dem Baugrundstück im Abstand von 10 m ein Laubbaum (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) anzupflanzen. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

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

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 I Nr. 1 HBO: Bei der Fassadengestaltung der Außenwand sind ortsübliche, landschaftsgebundene Bauformen und Materialien zu verwenden. Die Farbgebung der Fassaden ist in zurückhaltenden Farben (Mineralfarben) auszuführen. Bei der Errichtung von Garagen ist die gleiche Fassadengestaltung einschl. Farbgebung zu verwenden, wie beim Hauptgebäude. Bei Wintergärten ist Glas zulässig.

Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen: Für alle Gebäude (Wohn- und Nebengebäude, Garagen) ist die Dachform des Sattel- oder Walmdaches vorzusehen. Das Dach von Wohngebäude und Garage/ Nebengebäude ist in gleicher Farbe zu gestalten. Für einzelstehende Garagen ist ein Satteldach vorzusehen. Die Dachneigung der Dachflächen soll 38° bis 42° gegenüber der Horizontalen betragen. Bei Garagen und Nebengebäuden muß die Dachneigung der des Wohngebäudes entsprechen.

Kriestöcke dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten (gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante (OK), Rohdecke und OK, Dachhaut). Die Farbe der Dächer ist in roten Tönen zu gestalten. Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen. Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25/qm Dachfläche) vorzunehmen. Der Überlauf der Zisterne ist eine Versickerungsmulde einzuführen.

Gem. § 9 IV BauGB i. v. m. § 81 I Nr. 3 HBO:

- Als Einfriedungen sind zugelassen:
- a. Hecken (vgl. Pflanzliste, ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig).
 - b. Draht- und Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste). Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 I Nr. 4 HBO: Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die Zahl der Stellplätze bemißt sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablöse-satzung der Gemeinde Ebsdorfergrund.

Gem. § 9 IV BauGB i. V. m. § 81 I Nr. 5 HBO: Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (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 Ziergärten gärtnerisch anzulegen. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht von KFZ-Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen in Anspruch genommen werden müssen.

Gem. § 9 VI BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen: 1. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 800/min. auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.

2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muß das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14000 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

Gem. § 9 VI BauGB i.V.m. § 20 DSchG:

Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 I BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 02.05.2005 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.05.2005.

Ebsdorfergrund, den 09.06.2005



Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und Öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 15.02.2005 bis 20.04.2005 einschl. gem. § 3 I BauGB sowie in der Offenlage gem. § 3 II BauGB in der Zeit vom 15.02.2005 bis 17.04.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB erfolgte am 15.02.2005. Die Bekanntmachung der Planauslegung gem. § 3 II BauGB erfolgte am 05.04.2005.

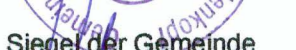
Ebsdorfergrund, den 09.06.2005



Bürgermeister

3. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 02.05.2005 zur Satzung beschlossen.

Ebsdorfergrund, den 09.06.2005



Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk:

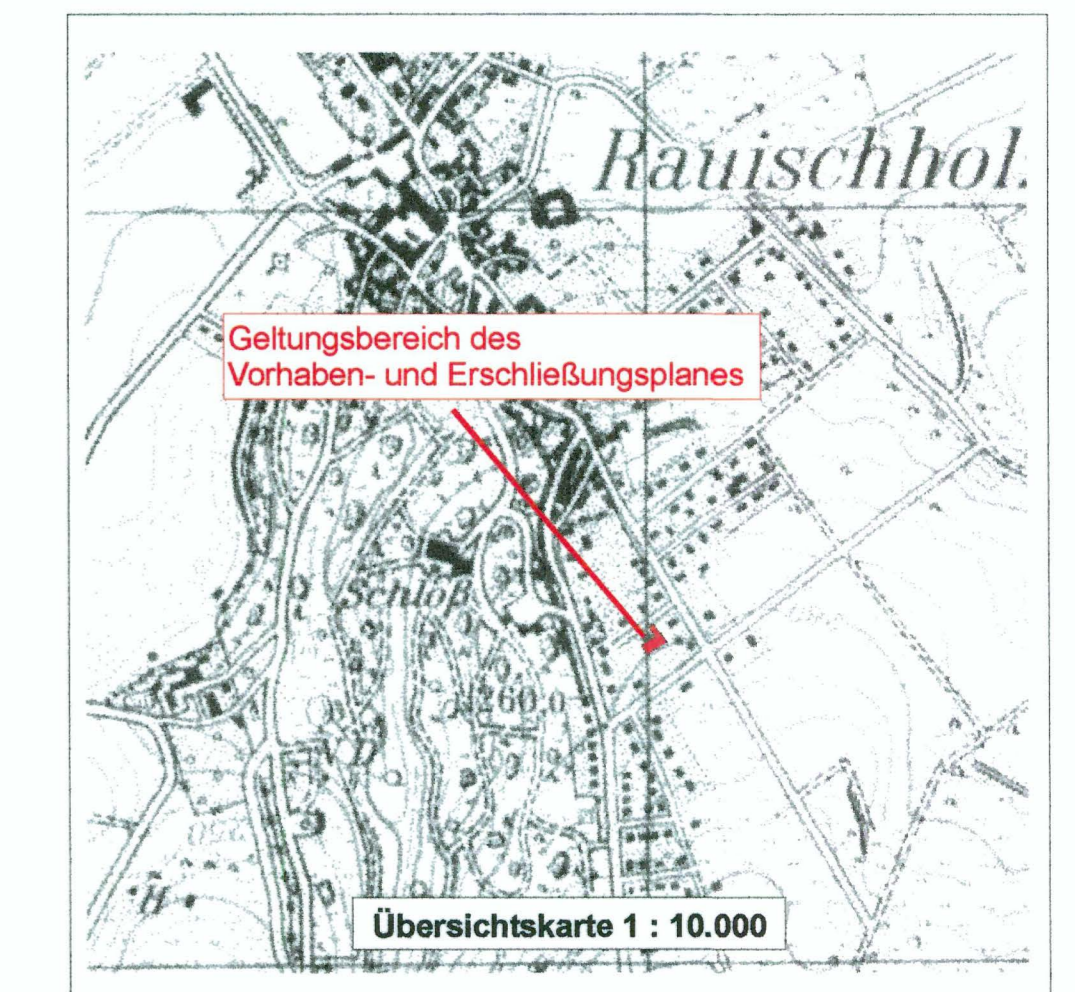
5. Inkrafttreten gem. § 10 III 4 BauGB: Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes wurde am 13.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Ebsdorfergrund, den 09.06.2005



Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan Gemeinde Ebsdorfergrund Gemarkung Rauschholzhausen "Im Paradies" 1:500



Übersichtskarte 1 : 10.000

Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure
Ldtkr. Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 06426/92 03-5 * Fax: 06426/92 03-6

