

WA	III	TH 6,0m
GRZ 0,3	GFZ 0,5	FH 9,5m
0		28°-45°

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der malgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

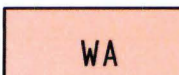
Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1. Baugrenze



3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1. Geschosflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,7

3.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl

z.B. GRZ 0,4

3.3. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

z.B. III

Traufhöhe TH

z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg

Firsthöhe FH

z.B. FH 53,5 m ü. NN

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen



5. Sonstige Planzeichen

5.1. Mögliche Grundstücksgrenze



5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



(§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.3. Zulässige Dachneigung

z.B. 15°-30°

5.4. Erhaltung



Bäume

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes ist gem. §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosflächen mitzurechnen.
- Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Auf der externen Ausgleichsfläche A1 wird die vorhandene Ackerfläche in Sukzessionsfläche umgewandelt.
- Die Grundstückstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.
- Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen.
- Sockelmauern für Einfriedigungen, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Öffentliche Eingriffe finden nicht statt.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Eingriffen zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform und Dachneigung
- Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer, Pult- und Walmdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
- Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO
- Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) der baulichen Anlagen ist ausgehend von Oberkante Erdgeschöß-Rohboden zu ermitteln.
- Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen ist von Oberkante Erdgeschöß-Rohboden zu ermitteln.

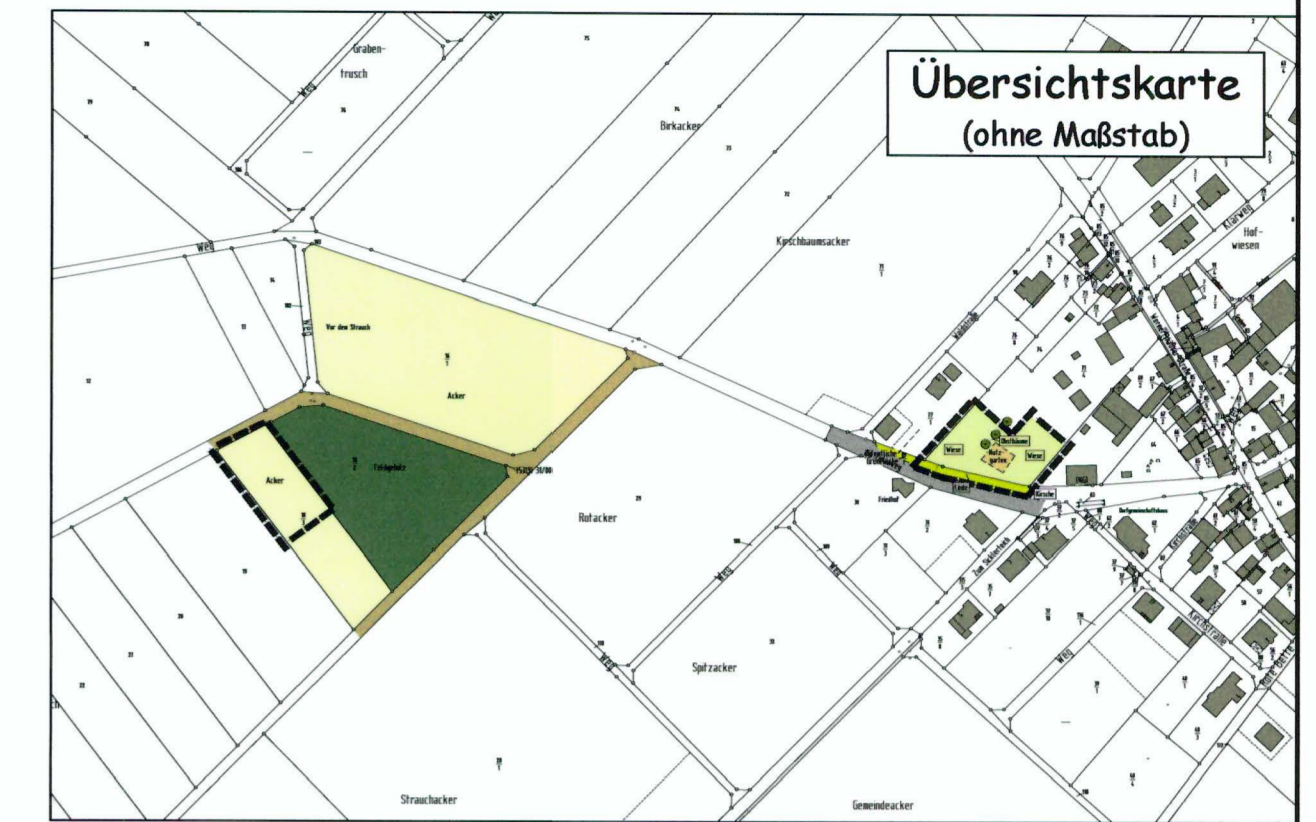
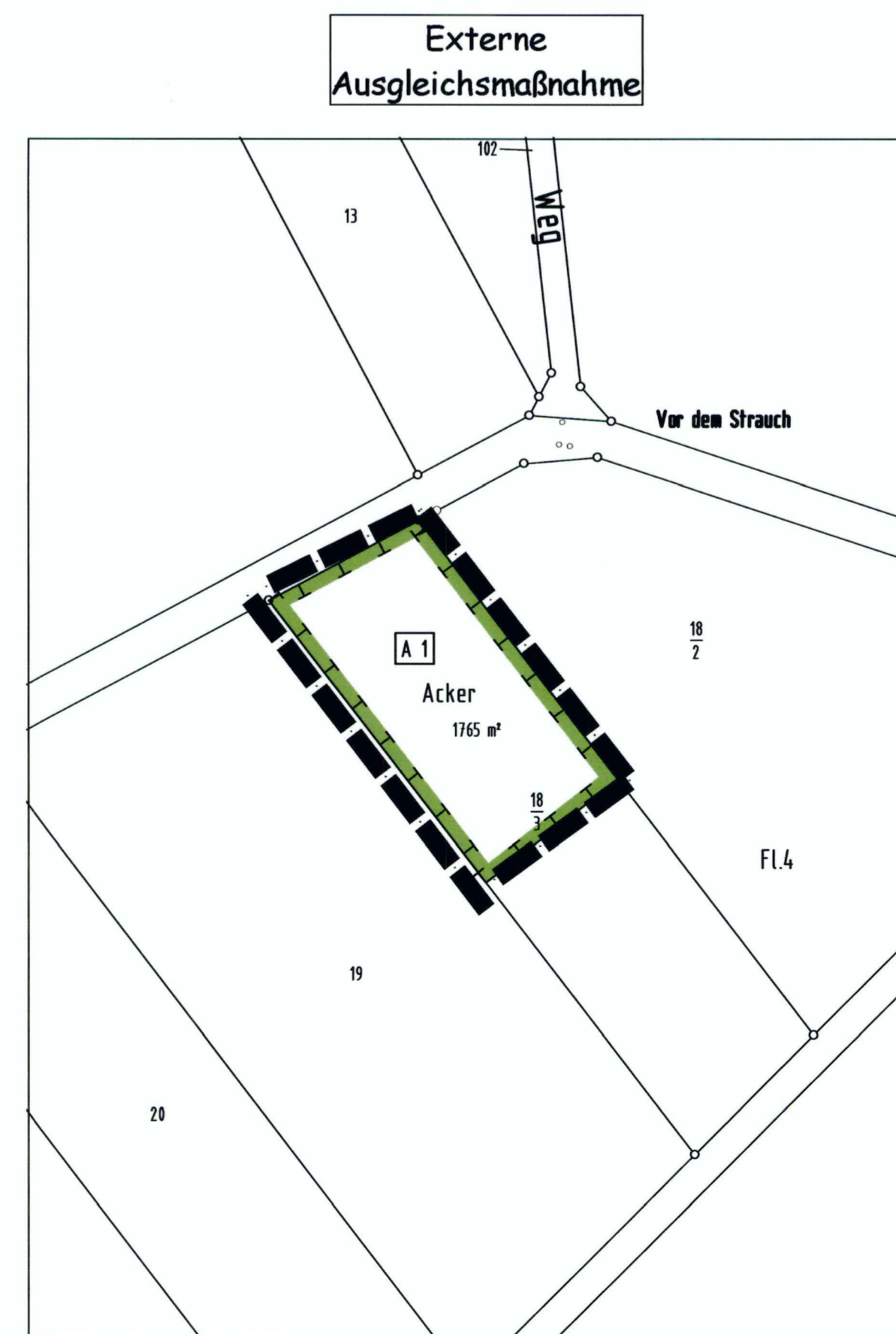
III. Pflanzliste (Artenauswahl)

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

- Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)
- Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Hambuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Traubeneiche - Quercus petraea
- Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hundsrose - Rosa canina
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
Hasel - Corylus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Hartnigel - Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Jelängerjelierer - Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Duff-Geißblatt - Lonicera heckeri
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata
Waldrebe - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus
Weinrebe - Vitis vinifera
Blauregen - Wisteria sinensis

IV. Hinweise

- Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO
- Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Wermertshausen der Gemeinde Ebsdorfergrund, sowie in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes „Glück auf Lollar“. Die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen sind zwingend einzuhalten.



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	7/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400	Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Ebsdorfergrund
Flur: 4
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 30.07.2003 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Marburg, den 08.08.2003

Der Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf im Auftrag



Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 09.12.2002 gefaßt.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.07.2003 bis einschließlich 22.08.2003 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.07.2003.



Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 08.12.2003.



Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 2.3. Dez. 2003 in Kraft.



BAULEITPLANUNG DER GEM. EBSDORFERGRUND

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE EBSDORFERGRUND DREHAUSER STR. 17 35085 EBSDORFERGRUND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM TOTENWEG" IN DER GEMARKUNG WERMERTSHAUSEN

OBJEKT NR. 00/05	RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG	MASS-STAB 1 : 500/ 1.000 i.O.
------------------	---------------------------	-------------------------------

BEARBEITUNGSSTAND: AUGUST 2002, JULI 2003, DEZEMBER 2003

BEARBEITET: G. VOLLHARDT CAD: HP, WV

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
BAHNHOFSTRASSE 6 - 35435 WETTENBERG - TEL. 06406/8324-0 - FAX 06406/8324-40 - gvollhardt@skaf.de