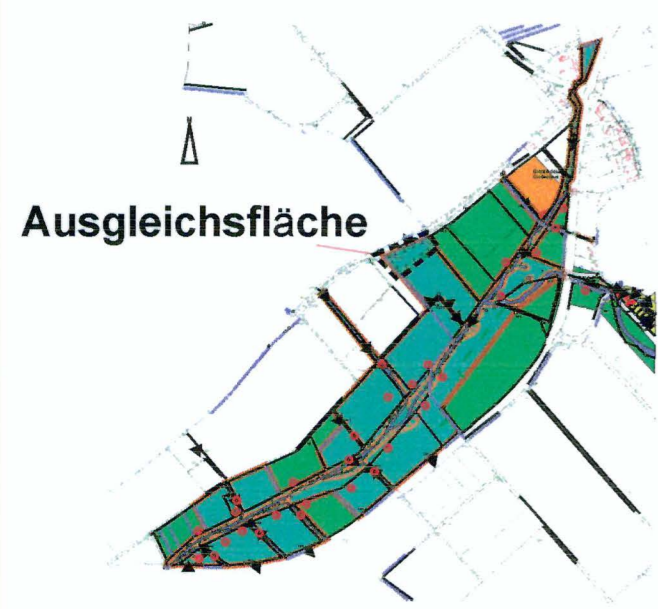
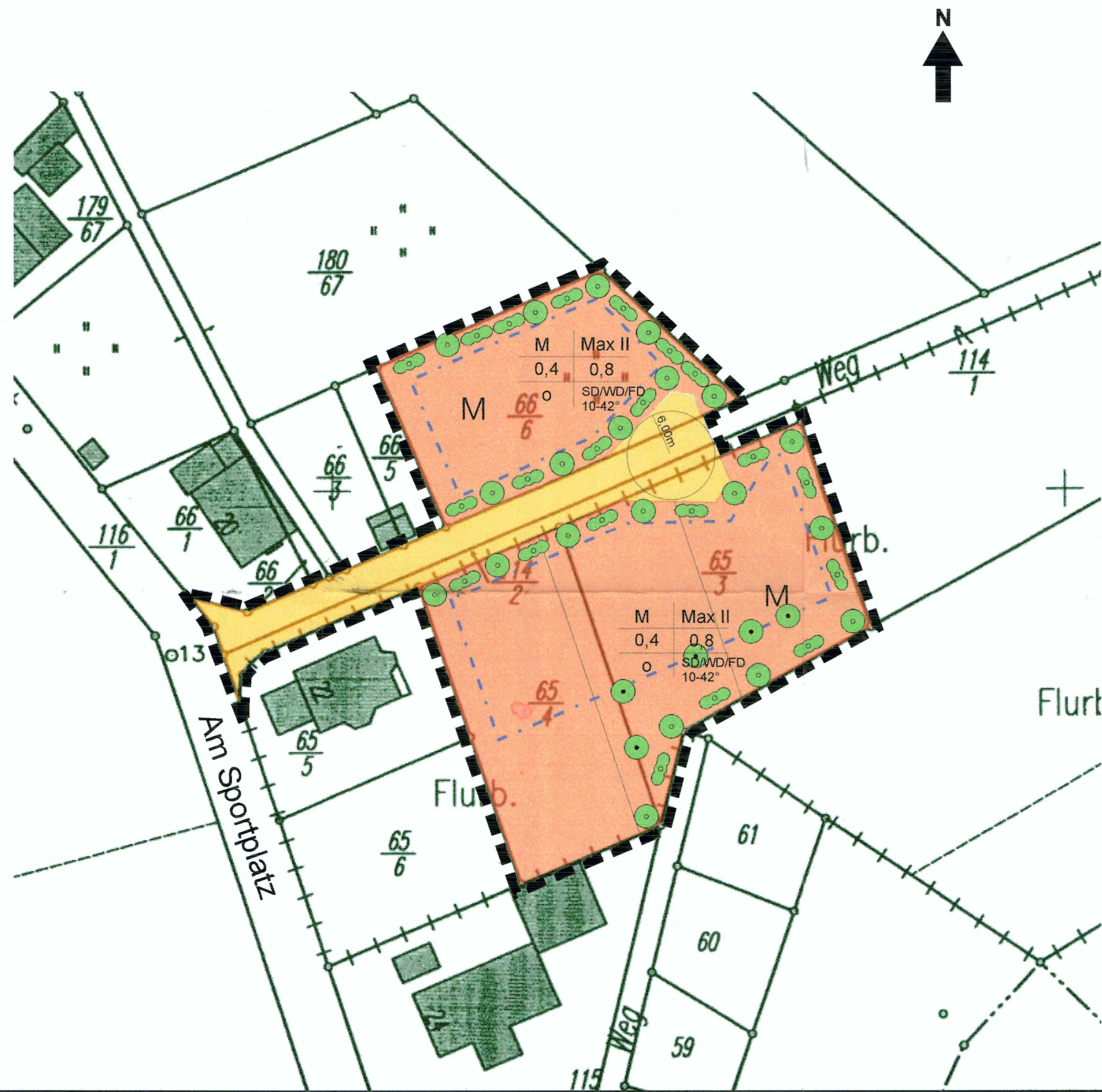


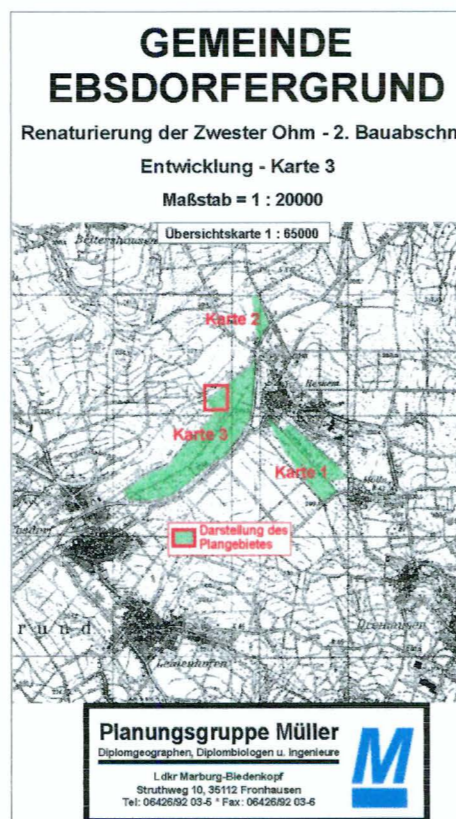
Gemeinde Ebsdorfergrund Ortsteil Wittelsberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Sportplatz" Maßstab 1: 500



Legende

- Großflächige extensiv genutzte Rinderweide
- Festgelegter Verlauf der Gewässer
- Umrandung
- Gehölze vorhanden
- Böschung



Legende

1.	Zeichenerklärung	
1.1.	Katasteramtliche Darstellungen	
1.1.1.	2	Flurnummer
1.1.2.	5	Flurstücksnummer
1.1.3.	o	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.	0,8	Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.3.	FHmax = 9,5 m	max. zulässige Firsthöhe (Abstandsmessung von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut des Firstes)
1.2.3.	Bauweise, Baugrenze	
1.2.3.1.	o	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.	Verkehrsfäche	
	Strassenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
1.2.5.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen	
1.2.5.1.	Umgrünung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
	Anpflanzungen von Bäumen sowie 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	
1.2.6.2.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
1.2.7.	Baugestaltung (§ 81 I Nr. 1 HBO)	
1.2.7.1.	SD/WDFD Sattel-Walm-/Flachdach	
1.2.8.	Nutzungsschablone	
	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachneigung
		Dachform

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) in der Fassung der Bekanntm. vom 16.04.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990
- Planzielenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.06.2004

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 max. Traufhöhe (Schnittkante letzte genehmigte Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) von 7,00 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. Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 geleistet. Die Mittel (Geld) für den Ausgleich sollen in die Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Ebsdorfergrund - der Renaturierung der Zwerster Ohm - einfließen.

Gem. § 9 I Nr. 25 a BauGB: Entlang der nördlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den Baugrundstücken im Abstand von 15 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:

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- (20-25l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Der Überlauf der Zisterne ist eine Rigole oder eine Versickerungsmulde einzuführen. Für den Bereich der Rigole oder der Versickerungsmulde ist ein vollständiger Boden-austausch zugunsten einem versickerungsfähigem Bodenmaterial vorzunehmen. Für die Errichtung der Rigole oder der Versickerungsmulde ist eine Erlaubnis gem. Wasserrecht einzuholen. Jede Rigole oder Versickerungsmulde ist gem. ATV A 138 zu berechnen.

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 Stahlränke 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 bemittelt 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:

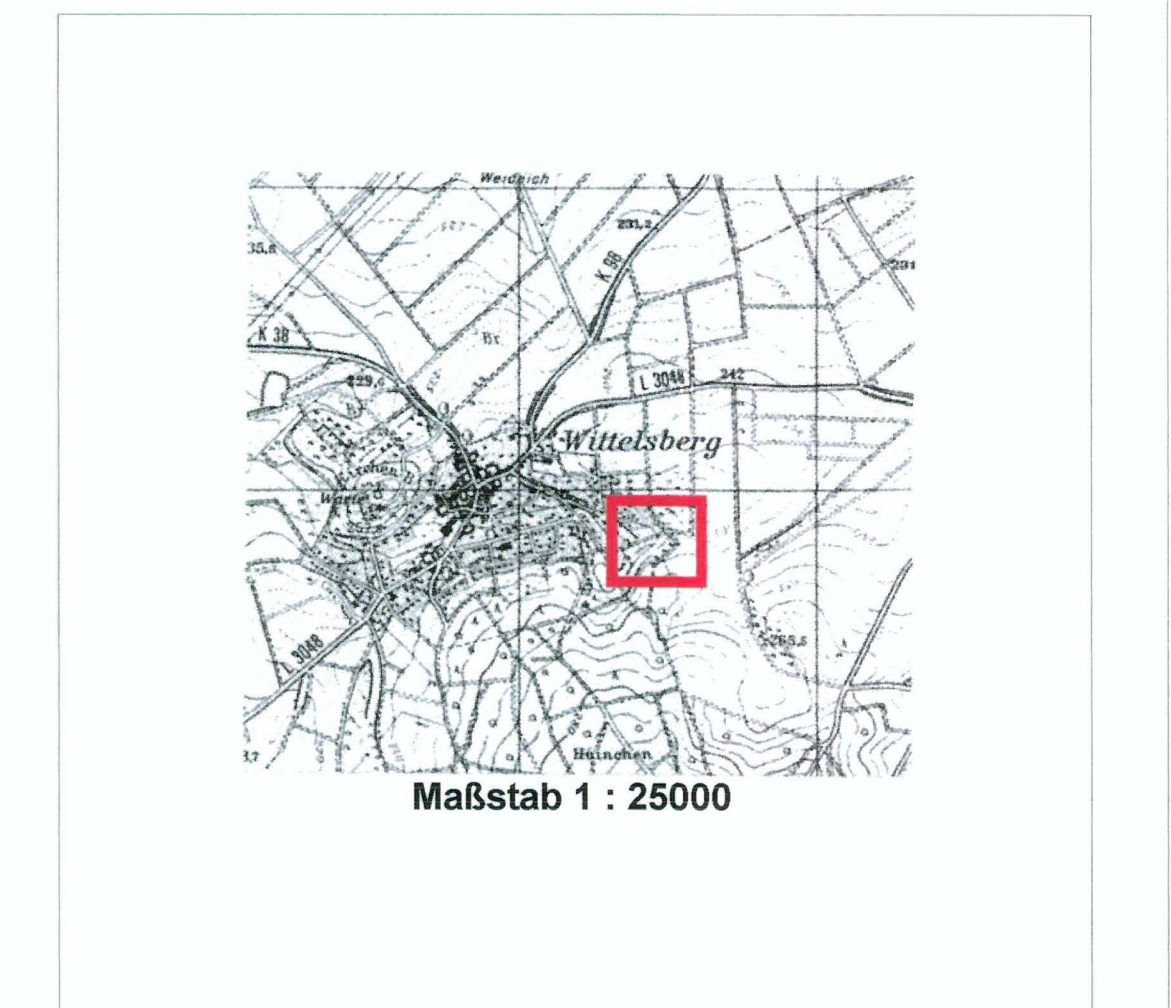
1. Gemäß DVVW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 800l/min auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Ein Löschwasserbehälter mit minimal 96 qm Volumen wird im Bereich des Flurstückes 180/67 der Flur 5 der Gemarkung Wittelsberg erstellt.
2. Spätestens bei 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 14090 "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. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 03.07.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.02.2008.
Ebsdorfergrund, den 14.02.2008
Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und Öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 24.02.2006 bis 02.08.2006 einschl. gem. § 3 I BauGB sowie in der Öffentlichkeit gem. § 3 II BauGB in der Zeit vom 22.02.2006 bis 22.02.2006 einschl. zur öffentlichen Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB erfolgte am 14.02.2006. Die Bekanntmachung der Planauslegung gem. § 3 II BauGB erfolgte am 02.02.2006.
Ebsdorfergrund, den 14.02.2008
Bürgermeister
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 02.02.2007 zur Satzung beschlossen.
Ebsdorfergrund, den 14.02.2008
Bürgermeister
4. Genehmigungsvermerk
5. Inkrafttreten gem. § 10 III 4 BauGB: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 16.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Ebsdorfergrund, den 14.02.2008
Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan Gemeinde Ebsdorfergrund Ortsteil Wittelsberg "Am Sportplatz" 1:500



Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

Ldkr. Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 06426/92 03-5 * Fax: 06426/92 03-6