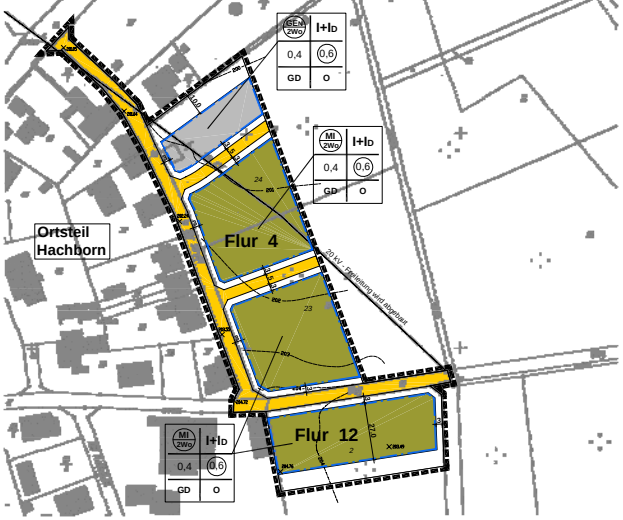
BEBAUUNGSPLAN " IN DER STRUTH "



M. 1 : 1000

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- GEN — Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung, siehe Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- MI — Mischgebiet § 6 BauNVO
- MI 2WG — Mischgebiet § 6 BauNVO; Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- (0,6) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO
- I+ID — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- ID — Dachgeschoss als Vollgeschoß zulässig

3. Bauweise
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- o — Offene Bauweise § 20 (2) BauNVO

4. Überbaubare Grundstückflächen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) Nr.13 BauGB

- oberirdisch
- 20 kV - Freileitung

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- GD — Geneigte Dachflächen zulässig

8. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Maßlinie / Maßzahl
- Höhenlinien
- Höhenpunkte
- Flurstücksnummer

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO

1.1.1 Im Mischgebiet sind für die Regelnutzung " Wohngebäude " § 6 (2) Nr. 1 BauNVO in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die unter § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Regelnutzung ist nicht zulässig.

1.1.2 In dem mit GE:N festgesetzten Gewerbegebiet sind im Sinne des § 6 BauNVO nur solche Gewerbegebiete zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. So sind in dem mit MI/2Wo festgesetzten Gebieten in Einzel- und Doppelhäusern je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB 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 Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.
Die Traufhöhe beträgt strassenseitig bei I+D geschossigen Gebäuden max. 5,00m. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschliessungsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze) und der der Erschliessungsfläche zugewandten Aussenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschliessungsfläche anzuhalten.

1.4 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.4.1 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den Mischgebieten sind mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Garten- oder Grünflächen sind mit mindestens 30 % Gehölzanteil zu gestalten (Gehölze siehe Artenliste).
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein in seiner Endwuchshöhe first/überschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.4.2 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Coylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung
In den festgesetzten Mischgebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig.
Die zulässige Dachneigung beträgt für
I+ID geschossigen Gebäuden mindestens 20°; 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 Satteldach, Schlepp- 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.

2.2 Stellplätze, Garagen und Vorgartengestaltung

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In begründeten Fällen darf ausnahmsweise die überbaubare Fläche für Garagen überschritten werden. Dabei ist längsseitig ein Mindestabstand von 1,75 m zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, mit der Maßgabe, dass die Flächen zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche dauerhaft zu begrünen sind. Pro Grundstück werden maximal 65 % 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. Ökopflaster, Rasengitte steine, Schotterrasen).
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.

2.4 Einfriedungen

Strassenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig und transparent zu gestalten.

2.5 Anlegen 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.

3. HINWEISE

3.1 Sonnenkollektoren sind erwünscht.
Aufenthaltsräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensteranteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in der Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.2 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.

3.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege -, der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen
Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 180.338 Biotopwertpunkten erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Ebsdorfergrund im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. §§ 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)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGB. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).
5. 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

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebedorfergrund hat am 15.08.2001 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .....

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am 10.04.2002 wurde dieser Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 11.11.2002 bis 12.12.2002
Ort und Dauer der Auslegung wurden am .01.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat am 24.02.2003 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

ausgefertigt am .....

.....
Ebsdorfergrund, den ..... Der Bürgermeister

4. INKRAFTTRETEN
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs.2 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wurde. Am 28.02.2003 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

.....
Ebsdorfergrund, den ..... Der Bürgermeister

KATASTERAMT
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.07.2003 überein.

Marburg, den .....

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Ebsdorfergrund durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 26.02.2003

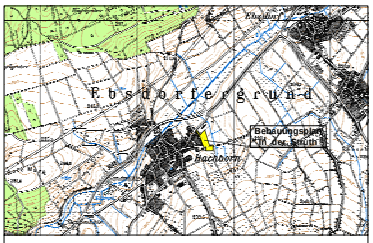
1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
" IN DER STRUTH "
GEMEINDE EBSDORFERGRUND
ORTSTEIL HACHBORN

PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER + EGEL GBR
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTBAU 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@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER
		GEZEICHNET	EGENTENMEIER
01036 - 00	SATZUNG	GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	26.02.2003



ÜBERSICHTSKARTE