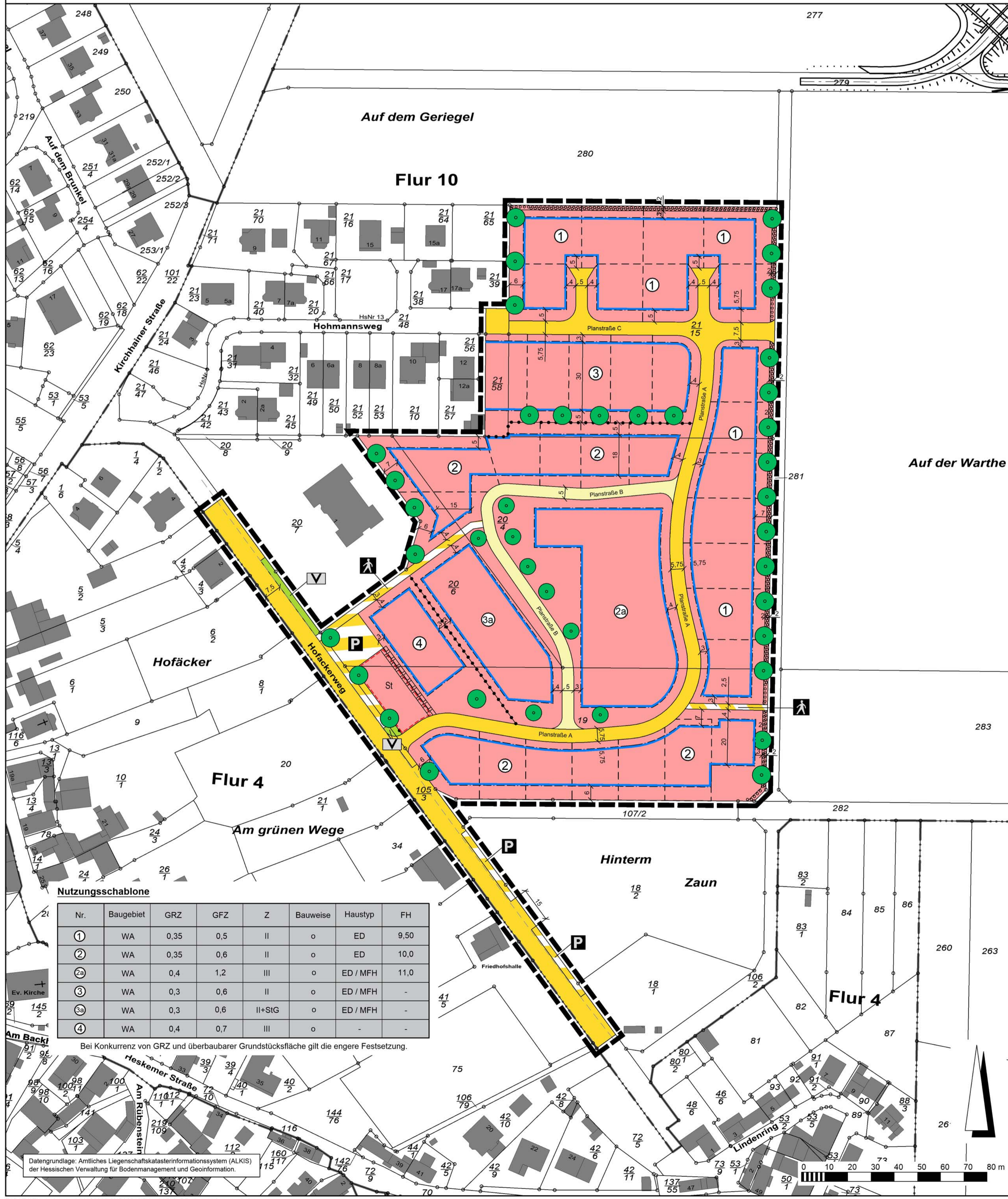


Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Generationenpark"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1999 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- MFH Mehrfamilienhäuser zulässig
- SIG Staffelfgeschoss

Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig) vgl. textliche Festsetzung 2.3.

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenverkehrsflächen (privat)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung;
- Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Mt Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Infrastrukturlösungen zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnanlage „Auf dem Geriegel“ Plan 1 werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationspark“ aufgehoben.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.4 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt:
Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdschloss-Rohfußboden.
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:
Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
Im Allg. Wohngebiet 1 bis 2 sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig. Im Allg. Wohngebiet 2a, 3 und 3a sind zusätzlich bei einem Mehrfamilienhaus je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
- 2.6.1 Gelte, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdrurchlässiges Pflaster mit einem Mindestflächenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
- 2.7.1 Nachrichtliche Übernahme und Hinweis (keine Festsetzung):
Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über eine bereits gegebene Freistellungserklärung des Hess. Landgesellschaft an den Vorhabenträger. Die vertraglichen Regelungen werden Teil der Verfahrensunterlagen zur Satzung.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB

- Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:
Der Eingriff im Bereich der Erschließungsstraßen und der Wohngebiete 1-4 sowie in den bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan BP Wohnanlage „Auf dem Geriegel“ Plan 1 werden über die bereits erfolgte Freistellungserklärung der Hess. Landgesellschaft ausgeglichen.

2.9 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:
Bei Anpflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen je Symbol 1 Laub-/Obstbaum. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß § 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Artenliste siehe 2.10. Vor der Heckenpflanzung zu angrenzenden Lt. Nutzflächen ist eine Grabenrinne anzulegen.

2.10 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

- Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 – 20 m):
 Hainbuche
 Echte Walnuss
 Zitter-Pappel
 Vogelkirsche
 Kultur-Birne
 Speierling
 Sal-Weide
- Kleinbäume (Höhe: 7 – 12/15 m):
 Feldahorn
 Hainbuche
 Zweigriff. Weißdorn
 Eingriffeliger Weißdorn
 Sal-Weide
 Schwarzer Holunder
 Echte Mehlbeere
 Vogelbeere

- Sträucher:
 Berberis vulgaris Gew. Berberitze
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
 Corylus avellana Gemeine Hasel
 Ligustrum vulgare Gew. Liguster
 Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaeus Gewöhnlicher Spindelstrauch
 Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Rosa canina Hunds-Rose
 Rosa tomentosa Filz-Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- Kletter- und Schlingpflanzen:
 Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
 Hedera helix Gemeiner Efeu
 Lonicera caprifolium Wohlriechendes Gelblblatt
 Lonicera periclymenum Waldgelblblatt
 Vitis vinifera Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß § 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgetrennt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungsatzung)

Dachgestaltung

- Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 HBO gilt:
Dachneigung:
3.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
3.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) gilt:
Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 25°.
3.1.3 Flachdächer (0° - 4°) sind zulässig.

3.1.4 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zu 3.1.1 – 3.1.3 zulässig.

3.1.5 Zur Dachendeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarzgrau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachendeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) und Dachbegrünungen sind zulässig.

3.2 Einfriednungen

- Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO zu Einfriednungen:
3.2.1 Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriednungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume zulässig.
3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig (gilt auch für Einfriednungen im Bereich der Straße), soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

3.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

Grundstücksflächen

- Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO:
Mind. 100% der Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind gärtnerisch zu nutzen, davon sind 20 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.3 Satz 3 HWG gilt für die Gebäude:
Je Grundstück und Gebäude im WA 1 und WA 3 der Planstraße C (Verlängerung Hohmannweg) gilt es eine Zisterne (mind. 7 m³, davon 3 m³ als Retentionszisterne) zu errichten. Hinweise zur Dimensionierung, siehe Begründung.

5 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Gemäß § 21 HDSchG:
Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise:
Pro Baugrundstück sollte innerhalb der Gartenflächen ein Nistkasten für Gartenvögel angebracht und erhalten werden. Die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der gesetzlich festgelegten Brut- und Setzzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Falls dies aus triftigen Gründen nicht möglich sein sollte, ist zu gewährleisten, dass im Vorfeld der Umsetzung ein Fachgutachter die Vorhabenfläche auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten kontrolliert, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Falls notwendig, sind im Sinne der Vermeidung und/oder Minimierung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten frühzeitig zu begegnen. Die zuständige untere Naturschutzbehörde ist dann im Rahmen eines Kurzgutachtens schriftlich zu informieren.
Zur Beleuchtung werden LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektralen und geschlossenem Gehäuse empfohlen.

5.4 Deutsche Telekom AG

- Im Planbereich befinden sich im Hofackerweg Telekommunikationslinien der Telekom.

5.5 Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessen Archäologie

- Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Generationenpark“ sind uns archäologische Bodendenkmale bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
1. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterdenkmal die Maßnahme begleiten.
2. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, die durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

5.6 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsilb Dez.44

- Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Fohstortorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 23.03.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.03.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.03.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 11.03.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.10.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 04.11.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 05.12.2019
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Ebsdorfergrund Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ebsdorfergrund, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Ebsdorfergrund, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Generationenpark"



PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 18.04.17/09.05.17
30.06.17/26.07.17
28.03.18/28.02.19
28.03.19/04.10.19
28.10.19/25.05.20

Satzung

Projektleitung: Wolf
CAD: Andermann / Beil
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 101515