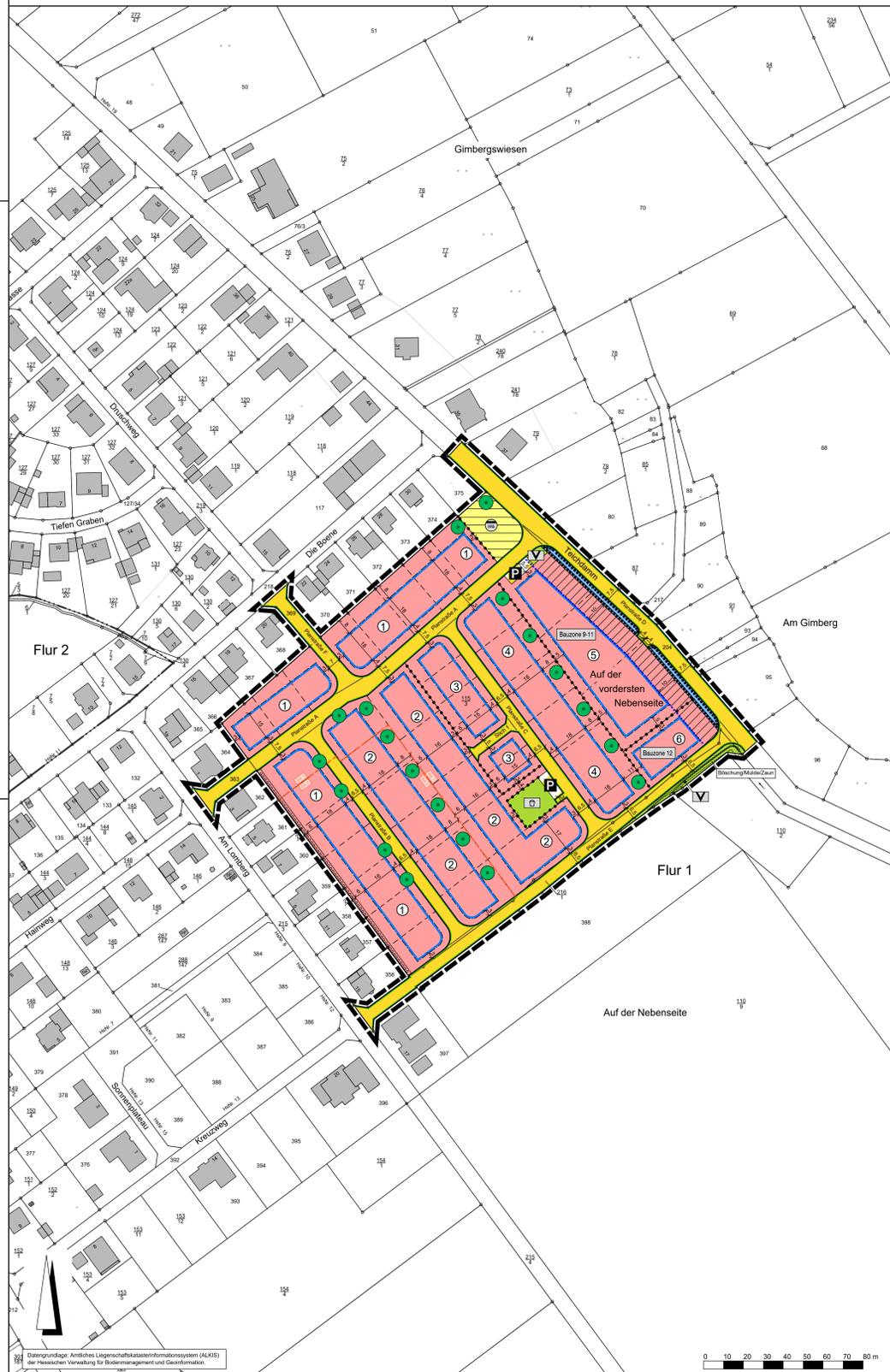


Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Rauschholzhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Storchenblick"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 196), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücknummer
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
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Öffentliche Parkfläche
Spielfeld
Verkehrsbegleitsystem

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
Spielfeld
Verkehrsbegleitsystem

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung:
Abwasser (RRB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Grabenparzelle

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

Anpflanzung von Laubbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Gewässerandrangstreifen / Bauverbotszone § 23 Abs 2 Hessisches Wassergesetz (HWG)
Bemalung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Baubauabschnittszone BA 1/BA 2

Nutzungsabtblone

Nr.	Baugeteil	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Hauptst	OKGeb.
1	WA	0,3	0,5	II	o	E	7,5 m
2	WA	0,35	0,6	II	o	ED	9,0 m
3	WA	0,4	0,7	II	o	-	11,0 m
4	WA	0,35	0,6	II	o	ED	11,0 m
5	WA	0,4	0,7	II	o	-	11,0 m
6	WA	0,35	0,6	II	o	ED	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- ### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)
- #### Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
- 1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO gilt für die Art Wa Wohngebiet 14.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Somit sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:
In den mit WA 1 bezeichneten Flächen darf die Oberkante der Gebäudehöhe (OKGeb.) max. 7,5m, im WA 2 9,0m und im WA 3 bis WA 6 11,0m betragen. Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung wird wie folgt festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschichtsbodenoberfläche (DEGRF).
1.1.3 Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Kellerkellerräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse (i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO)) sind, einzulassen, der ihnen zugehörigen Trepperräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- #### 1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
- 1.2.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO:
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und Carports angrenzend zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von mind. 4,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.
Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone mit 10m zur Grabenparzelle am Teichdamm sind keine baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze, Einfriedungen, Nebengebäude, etc.) zulässig.
- #### 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
- 1.3.1 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Für das Baugelbiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Je Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig. Für das Baugelbiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Je Wohngebäude sind drei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.
- #### 1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und deren Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB:
- 1.4.1 Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig mit einem Mindestigalanteil von 10% zu befestigen (z.B. weidgigge Pflaster, Rasengittersteine). Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist letztlich auf dem Grundstück zu versickern.
1.4.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachträglich Installiert sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausstrahlung und geringer Selenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Naturlamp-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.
1.4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert. Siehe Plankarte unter dem Hinweis 1.4 der textlichen Festsetzungen.
- #### 1.5 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 1.5.1 Je Grundstück sind auf den Grundstücksflächen mind. zwei einheimische Laubbäume 2.Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen. Die in der Plankarte eingezeichneten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Pflanzliste siehe 4.13.
1.5.2 Anpflanzung einer geschlossenen Laubhecke oder Plankarte im Bereich des südwestlichen WA 1, je 4m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubbau zu pflanzen. Auf die Grenzabschnitte für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsrecht wird verwiesen. Arten siehe Pflanzliste 4.13.
1.5.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.13 aufgeführten Arten.
1.5.4 Die auf den Grundstücken zum Straßenbereich vorzunehmenden Anpflanzungen können für Zuwegungen und Einfahrten um bis zu 6m verschoben werden.
- #### 1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:
- 1.6.1 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 dürfen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.
- #### 1.7 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB:
- 1.7.1 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 deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- ### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (HBO)
- (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 HBO)
- #### 2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 2.1.1 Für die Dachneigung sind nicht glänzende (spiegelnde) oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zu verwenden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie und Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.
- #### 2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1-4 sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
2.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen. Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortsisphemem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zaune zulässig. Köcher- oder Punktdenkmäler für Zaunelemente sind aber zulässig.
- #### 2.3 Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 2.3.1 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.13 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter den Festsetzungen 1.5.1 bis 1.5.2 aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- #### 2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterbegrünungen von mehr als 1 m² Fläche und in der Summe von 5m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).3 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG) (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG) 3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. 3.1.2 Das im Allgemeinen Wohngebiet 1 bis 4 auf versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Schonung des Wasserhaushaltes und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 7 m³ zu errichten. Davon entfallen mind. 4,5 m³ als Regenrückhalte- und Überschiebungs-Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 0,4 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. 3.1.3 Eine Ausnahme von der Festsetzung 3.1.2 bilden die vier Grundstücke (WA 5 und 6) parallel zur Gewässerparzelle im „Teichdamm“ (siehe Plankarte WA 5 Bauzone 9-11 und WA 6 Bauzone 12). Hier muss das gesamte für die Grundstücke benötigte Rückhaltevolumen auf ebendiesen Grundstücken geschaffen werden. Da die Grundstücke laut B-Plan unterschiedlichen Bereichen mit abweichenden GRZ angehören, ergeben sich die zu schaffenden Volumina wie folgt: Bauzone 9 - 11, WA 5, GRZ 0,4: 13,77 l/m² Grundstück Bauzone 12, WA 6, GRZ 0,35: 10,81 l/m² Grundstück Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. als Nachweis der Entwässerungsplanung.

- ### 4 Hinweise und technischer Übernahm (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- #### 4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH
- Im nördlichen Planbereich befinden sich teilweise hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- #### 4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen
- 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 die nach § 15 HAfBBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Behördenbehörde zu benachrichtigen.
- #### 4.3 Grundwassererschließung / Erdwärmegenutzung
- 4.3.1 Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIB des Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsgarage Roddort (WRS_GID_534-002). Die Ver- und Gebote der dazu erlassenen Schutzgebietsverordnung vom 10.12.1990 (RatZ. 02/01 S.008) sind zu beachten. Weitere Hinweise siehe Begründung.
4.3.2 Zukünftig wird der Planungsraum ebenfalls in Schutzzone IIA des WSG für den Tiefbrunnen Rauschholzhausen liegen. Dieses WSG befindet sich im Festsetzungsverfahren.
4.3.3 Im Planungsraum ist die Erdwärmegenutzung mittels Erdwärmesondenanlagen, bedingt durch die zukünftige Lage in Schutzzone IIA, unzulässig. Die oberflächennahe Erdwärmegenutzung mittels geothermischer Brunnenanlagen und flacher Erdwärmekollektoren ist im Planungsraum zulässig. Eine Einzelbetrachtung ist dem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren vorbehalten.
- #### 4.4 Bodenschutz/ Erdmassenausschlag
- Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenabwusch soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausschlag). Auf § 202 BauGB wird verwiesen.
- #### 4.5 Dez. Bergaufsicht RP Gießen
- Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches. Östlich des Planungsbereiches befindet sich der Quarzsandteufbau Rauschholzhausen, der auf den Flurstücken 67 und 68 in Flur 1 der Gemarkung Rauschholzhausen erweitert werden soll. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- #### 4.6 Schutz von Versorgungsleitungen
- Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19303.
- #### 4.7 Stellplätze
- Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- #### 4.8 Verwendung von erneuerbaren Energien
- Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- #### 4.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
- 4.9.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
a) Gehölzrückstämme und -rindungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
4.9.2 Fläche für die CEF-Maßnahmen (Feldlerche)
Vertragliche Sicherung im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Lage: Gemarkung Roddort, Flur 15, Flst. 116/16
- #### 4.10 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freiflächengestaltung
- Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan anzulegen, aus dem die Eintragung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzen Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Licht-, Größe und Gestaltung von Entwässerungsgewässern und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landschaftsplanung, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.
- #### 4.11 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung
- Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen (Grundstücksgrenze) abfließt.
- #### 4.12 Brandschutz
- In der Gemeinde Ebsdorfergrund steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8,0m bei den zum Anliefern bestimmten Fenstern oder der Geländebenken nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei dem zu den Anliefern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

4.13 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Kletterpflanzen	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Felsahn	- Acer campestris
Spatzahorn	- Acer platanoides	Hainbuche	- Carpinus betulus
Rothbuche	- Fagus sylvatica	Wildpflaume	- Malus sylvestris
Eiche	- Fraxinus excelsior	Wildrose	- Pyrus pyramidalis
Traubeneiche	- Quercus petraea	Eibische	- Sorbus aucuparia
Stieleiche	- Quercus robur	Selweide	- Salix caprea

Stäucher:

Geißweide	- Berberis vulgaris	Trompetenblume	- Campsis radicans
Hainbuche	- Carpinus betulus	Clematis	- Clematis Montana
Rose Hartmut	- Cornus sanguinea	Walnuss	- Clematis hybridus
Hasel	- Corylus avellana	Elaie	- Heteros helios
Faulbaum	- Fraxinus alba	Waldböhlchen	- Lonicera periclymenum
Hundsrose	- Rosa canina	Wolliger Schwebel	- Viburnum lantana
Kornelkirsche	- Cornus mas	Gelbblau	- Lonicera caprifolium
Fächer Jasmin	- Philadelphus coronatus	Wilder Wein	- Parthenocissus vitacea
Sommerleier	- Buddlejia davidi	Kleberdistel	- Polygonum aviculare
Blauregen	- Valeriana sinesis	Wilde Rose	- Rosa rugosa
Baldrian	- Leonurus japonicus	Wilde Rose	- Rosa rugosa
Bla-Johannesbeere	- Ribes sanguineum	Kleberdistel	- Polygonum aviculare
Deutze	- Deutzia hybrida	Esther Wein	- Vitis vitifera
Rosen	- Rosa div. spec.		
Zaubernuss	- Hamamelis mollis		
Flieder	- Syringa vulgaris		
Hortensie	- Hydrangea macrophylla		
Sommerspire	- Spiraea bumalda		
Mispel	- Eubotrya germanica		
Weigelt	- Weigela florida		

Sowie blühenden Ziersträucher / Arten aller Bauerngärten

4.14 Externe Ausgleichsflächen zur Erfüllung der Kompensationsverpflichtung

Der Vorkontrahent Ernst Weber GmbH & Co. hat über einen Städtebaulichen Vertrag mit einem Landwirtschaftsbetrieb (Landwirtschaft Burk und Hartmann GbR) 428.456 Biotoppunkte erworben, die als Kompensationsfläche für die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorerhaltenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dienen. Die Kompensation wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des LK Marburg-Biedenkopf anerkannt. Die Flächen befinden sich in Daufphetal-Herzhausen in der Flur 15. Die Flächen und Flurstücke sind auf den nachfolgenden Tabelle und Übersichtskarte erkennbar:

Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück	m ²	Ökopunkte
Umwandlung von Ackerland in artenreiches Grünland	Herzhausen (Daufphetal)	15	111	16.128	145.152
Umwandlung von Ackerland in artenreiches Grünland	Herzhausen (Daufphetal)	15	73	20.881	187.929
Umwandlung von Ackerland in artenreiches Grünland	Herzhausen (Daufphetal)	15	80	8.948	80.532
Umwandlung von Ackerland in artenreiches Grünland	Herzhausen (Daufphetal)	15	17/1	1.650	14.850
Summe				47.751	428.463

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 14.10.2021 bis einschließlich 17.09.2021
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.09.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.09.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.09.2021 bis einschließlich 22.10.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.09.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.09.2022 bis einschließlich 27.10.2022
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 17.09.2021
Die Bekanntmachungen erfolgen in den Ebsdorfergrund Nachrichten (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Ebsdorfergrund).
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverfahren 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 Rauschholzhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Storchenblick"

Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitglieder, RTM / Kartendienst, © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M 1:25.000

PLANUNGSBURO FISCHER

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

Stand: 07.07.2021 17.09.2021
28.08.2022 21.09.2022
28.10.2022

Projektleitung: Wolf
CAD: Weidsten
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 20-2405

Satzung