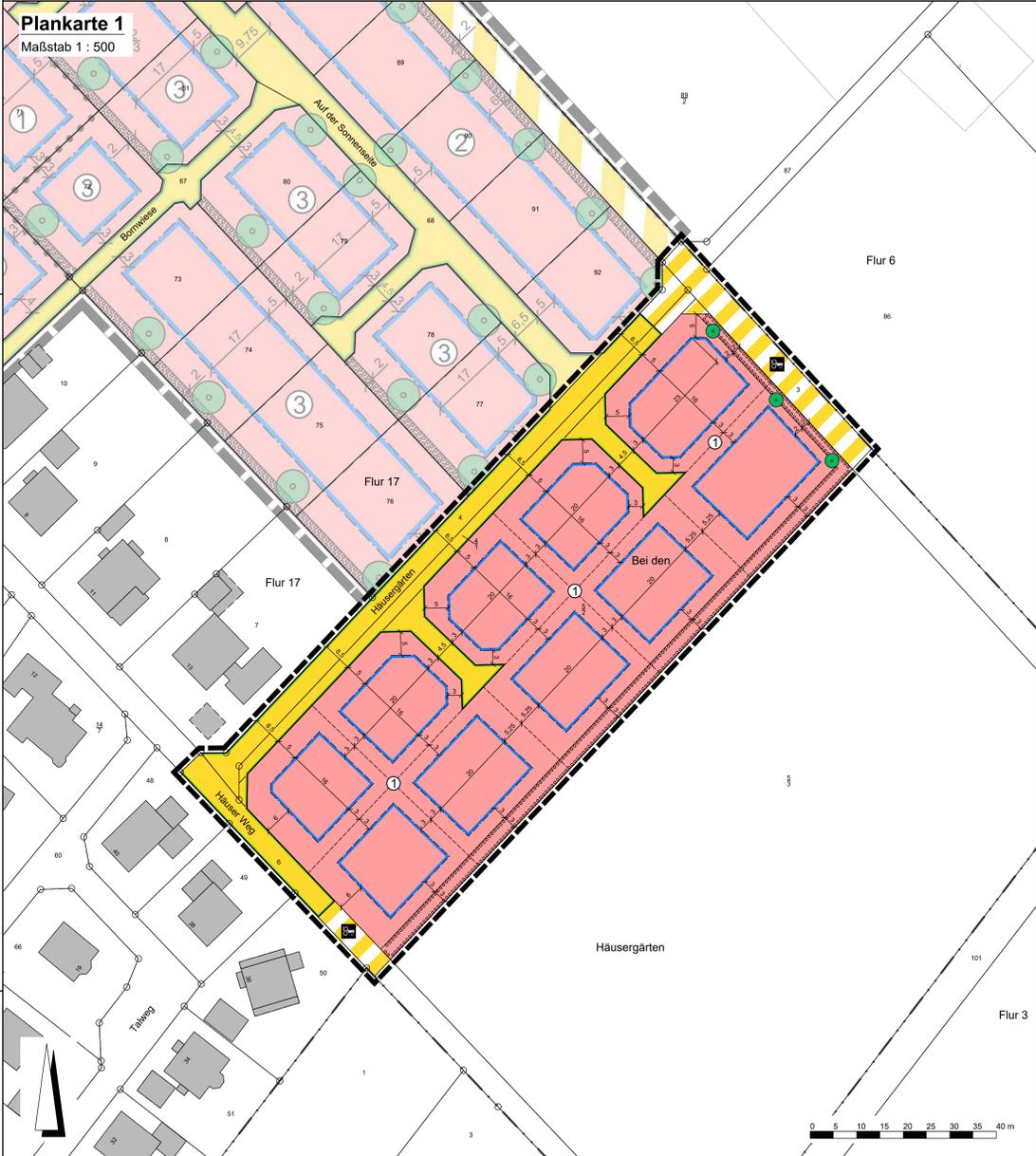


Gemeinde Ebsdorfergrund, Orsteil Ebsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Sonnenseite"

1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170).
Planzielenverordnung 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. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.05.2023 (GVBl. S. 473, 475).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
Flur 17
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
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Landwirtschaftlicher Weg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
GS Entwicklungsziel: Naturnaher Grünlandseinsaat
Anpflanzung von Laubbäumen
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sonstige Darstellungen
Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | OKGeb. |
|-----|-----------|-----|-----|----|--------|
| 1 | WA | 0,3 | 0,6 | II | 9,5 m |

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

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (HBO)
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
2.1.1 Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nicht glänzende (spiegelnde) oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
2.1.2 Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° sind auf mind. 60% der Dachfläche zu begrünen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 Einfriednungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind Grundstückseinfriednungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Zulässig sind offene Einfriednungen. Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten. Mauern (keine Stützmauern) und Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortsbewachsenem Gestein. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.
2.2.2 Grundstückseinfriednungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
2.2.3 Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen hat der Abstand der Einfriednungen mind. 0,5 m zu betragen.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 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 4.12 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter den Festsetzungen 1.7.1 bis 1.7.2 aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
2.3.2 Stein-, Kies-, Splitt- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² 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 verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
3.1.2 Das im Allgemeinen Wohngebiet auf versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Schonung des Wasserhaushaltes zu sammeln und wenn möglich als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche 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 Retentionsvolumen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Durchlassfluss von max. 0,4 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 RP Darmstadt Kampfmittelräumendienst
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumendienst vorliegenden Kriegskulturbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan (Plangebiet) näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gilt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.2 RP Gießen, Dez. 44.1 Bergaufsicht
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erodierten Bergwerkesfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

4.3 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 HBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.4 Bodenschutz Erdmassenausgleich
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4.5 Schutz von Versorgungsleitungen
Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdbarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

4.6 Stellplätze
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.7 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.

4.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
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) Baumaßnahmen und die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c) Gehörschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
e) Rodungen von Höhenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
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.

Bei einer Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) inklusive einer vorherigen Begleitung und Prüfung artenschutzfachlicher Belange (v.a. im Hinblick auf Brutvogel Kleinsäuger und Reptilien) zu gewährleisten. Das Ergebnis dieser ÖBB ist zeitnah der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form inklusive aussagekräftiger Fotos zu übermitteln. Auch im Rahmen der zukünftigen, wahrscheinlich sukzessiven und abschließenden Bebauung ist darauf zu achten, dass die artenschutzrechtlichen Belange beachtet werden.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasyten oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

4.9 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr
Freiflächenfeststellungsplan
Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächenfeststellungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung 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 befestigten Flächen und die Art der Befestigung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z.B. Höhenänderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächenfeststellungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

4.10 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

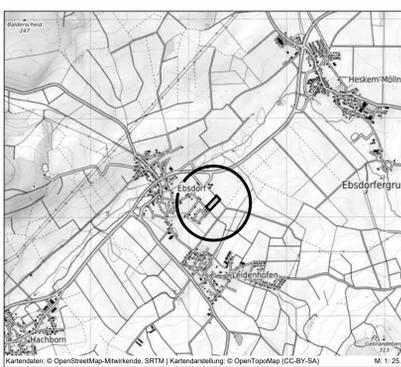
4.11 Brandschutz
In der Gemeinde Ebsdorfergrund steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von am bei den zum Anleiten bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleiten bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

4.12 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)
Bäume 1. Ordnung
Bergahorn
Spitzahorn
Rothbuche
Eiche
Traubeneiche
Stieleiche
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Bäume 2. Ordnung
Feldahorn
Hanbuche
Wildapfel
Waldmeister
Eberesche
Salweide
Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Pyrus pyramidalis
Sorbus aucuparia
Salix caprea
sowie standortgerechte einheimische Obstbaumsorten.
Stäucher:
Gew. Berberitze
Hainbuche
Roter Hartriegel
Haseel
Frustraubum
Hundrose
Kornelkirsche
Fälscher Jasmin
Sonneneule
Blaugreen
Buchsbaum
Blau-Johannisbeere
Deutze
Rosen
Zaubernuss
Flieder
Hortensie
Sommerspiere
Mispel
Weigelia
Kletterpflanzen:
Trompetenfarn
Clematis
Waldrebe
Eliu
Wald-Gelbblatt
Volliger Schneeball
Geißblatt
Wilder Wein
Parthenocissus
quinqfoil
Polygonum aubertii
Vitis vulpina
Kletterpflanzen:
Clematis radicans
Clematis Montana/
Clematis-Hybriden
Hedera helix
Lonicera
perilymenum
Viburnum lantana
Lonicera
caprifolium
Parthenocissus
quinqfoil
Polygonum aubertii
Vitis vulpina
sowie blühenden Ziersträucher / Arten aller Bauergärten.

Verfahrensvermerk:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____
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 _____
Die Bekanntmachungen erfolgten im _____
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 _____
Bürgermeister _____

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

Gemeinde Ebsdorfergrund, Orsteil Ebsdorf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Sonnenseite" 1. Änderung und Erweiterung



PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1, 35423 Wehrberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 13.03.2023
23.05.2023
21.03.2024
23.07.2024

Entwurf

Projektleitung: Wolf, Damm, Beil
CAD: _____
Maßstab: 1:500 / 1:1.000
Projektnummer: 23-2836