

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Dreihausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brückeberg"



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 597),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768),
Planzonenverordnung 1980 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 59),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Heussche Bauordnung (HBO) vom 26.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198),
Heussisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.06.2018 (GVBl. S. 356).

Katasteramtliche Darstellung
Flurgröße
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
MD Dorfgebiet
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsfleichen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfleichen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anpflanzung von Bäumen
Erhalt von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstückseigentümer Flurstück 995 zu verlassende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen
Bemalung (verbindlich)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugelbiet	GRZ	GFZ	Z	FH
1	MD	0,6	0,7	II	11,50 m

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

1 Toxifische Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Für das Dorfgebiet gilt gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 6 BauNVO:
Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergründergestaltungen i.S.v. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 6 BauNVO:
1.2.1 Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig. Der Mindestbestand an einzeln stehenden Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5 m.
1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.3.1 Neu anzulegende Gehwege, Gangenzufahrten und Hofstraßen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Treppenanstiegen, Stufenstufen und Wasserhochlaufanlagen zu versehen, die auf Terrassen anfallendes Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:
1.4.1 Die Belastung der Flächen mit einem Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht erfolgt zugunsten der rückwertigen Grundstückseigentümer (Flurstück 995 südlicher Bereich).
1.5 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
1.5.1 Im Bereich der Parkstrahlfläche gilt es 4 Stellplätze einen einheimischen, standortgerechten Laubbäum der Artklasse 4.1 anzupflanzen und zu unterhalten. Die in der Plankarte dargestellten Symbole gelten für die Anrechnung. Die abschließende Anordnung der Bepflanzung obliegt der Freiflächenplanung.
1.5.2 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzhecke bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Straucharten und zu 1/3 aus Bäumen 2. Ordnung der Artklasse 4.1 anzulegen. Es gilt: 1 Baum je 25 m² je Strauch je 3 m². Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
1.6 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag:
1.6.1 Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Dorfgebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvoreschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB)
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
2.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeldächer, Seiteldächer, Tonnendächer, Wändelcher und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°.
2.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Flachdächer, Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 3° bis 20°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer daraufhin brennbar werden. Auf die Begründung kann verzichtet werden, wenn Lüftungsmaschinen, Solar- und Fotovoltaikanlagen auf dem Flachdach errichtet werden.
2.1.3 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen (ohne Begründungen) zulässig.
2.1.4 Gärten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
2.1.5 Zur Dachneigung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farböne (schwarzgrau/rotbraun) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachneigungen, von denen Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) und Lüftungsmaschinen zulässig.
2.2 Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
2.2.1 Zulässig sind ausschließlich getöscherte Einriedungen (Dachblech, Stabprofil, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeböschung in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen.
2.2.2 Mauern sind nicht zulässig.
2.2.3 Erdbelebliche Stützmauern zum Nachbargrundstück und Köcher- oder Punktsäulen für Zwernelemente sind zulässig.
2.3 Gestaltung der Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 6 HBO:
2.3.1 100% der Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Grünflächen, Grünflächen oder Flurstücke zu nutzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Grundstück anzupflanzenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
2.3.2 Stein-, Kies-, Splitt- und Schottererschütungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).
3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)
3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 HWO gilt für die neu zu errichtenden Gebäude im MD:
3.1.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
3.1.2 Je neues Gebäude gilt es eine Zisterne (mind. 4 m³ als Retentionszisterne) zu errichten.

4 Hinweise und rechtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
4.1 Planzeichen (Artenauswahl)
4.1.1 Blume (Artenliste 1):
Aconit napellum
Malva domestica
Pulsatilla nuttalliana
Pulsatilla vulgaris
Pulsatilla vulgaris
Quercus petraea
Quercus robur
Stachys (Artenliste 2):
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Eucryphia europaea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
sowie einheimische Obstbaumarten.
4.2 Denkmalschutz
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
Bei Einzelteilen können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbungen und Fundamente (Schichten, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (ALH, Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
4.3 Verwertung von Niederschlagswasser
4.3.1 Gemäß § 65 Abs. 2 Satz 1 WHG, Niederschlagswasser soll ornal versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
4.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG, Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
4.4 Verwendung von erneuerbaren Energien
Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes erlassene Erneuerbare-Energieverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
4.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Bruttzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuhalten. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
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, 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) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d) Baumbühnen 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 Hölzern und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstuhbrutzeit (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 berichtet, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
4.6 Telekom
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH.
4.7 Denkmalschutz
Der Geltungsbereich ist vollständig Bestandteil der nach § 3 Abs. 2 HDSchG geschützten Gesamtanlage von Dreihausen. Auch die in der Fläche befindlichen Gebäude der Hofanlage sind Teil der Gesamtanlage. Die Scheune ist als ein Erhaltensobjekt nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Alle Neubaumaßnahmen, Umzünungen von bestehenden Gebäuden und die Gestaltung der Freiflächen bedürfen einer denkmalrechtlich Genehmigung in Rahmen des jeweiligen Baunutzungsplans.

Verfahrensmerkmale im Verfahren nach § 13a BauGB:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 09.12.2019
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekräftigt am 13.03.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekräftigt am 13.03.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.03.2020 bis 24.04.2020
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 23.06.2020

Ausfertigungsvormerk:
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 27.08.2020
Bürgermeister

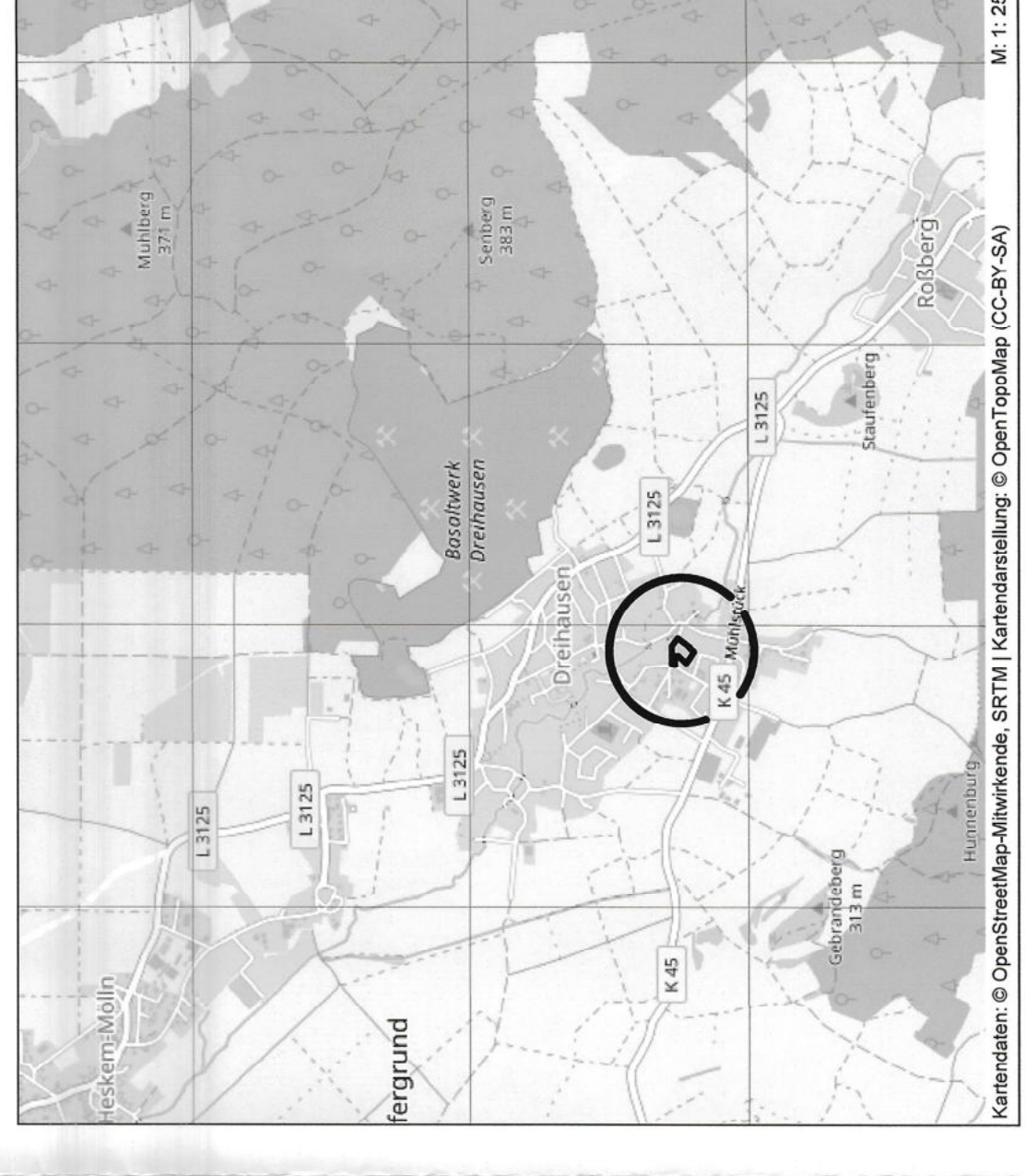
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 27.08.2020
Ebsdorfergrund, den 27.08.2020
Bürgermeister



Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Dreihausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Brückeberg"



PLANUNGSBURO FISCHER
Im Hosenk 1 · 56585 Weibernberg | 1.46.641.6841-02 | 1.46.641.6841-05 | info@planungsburo.com | www.fischer-planungsburo.com
Stand: 30.12.2019
18.03.2020
25.06.2020
Projektleiter: Wolf
CAD: Beil
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 219520