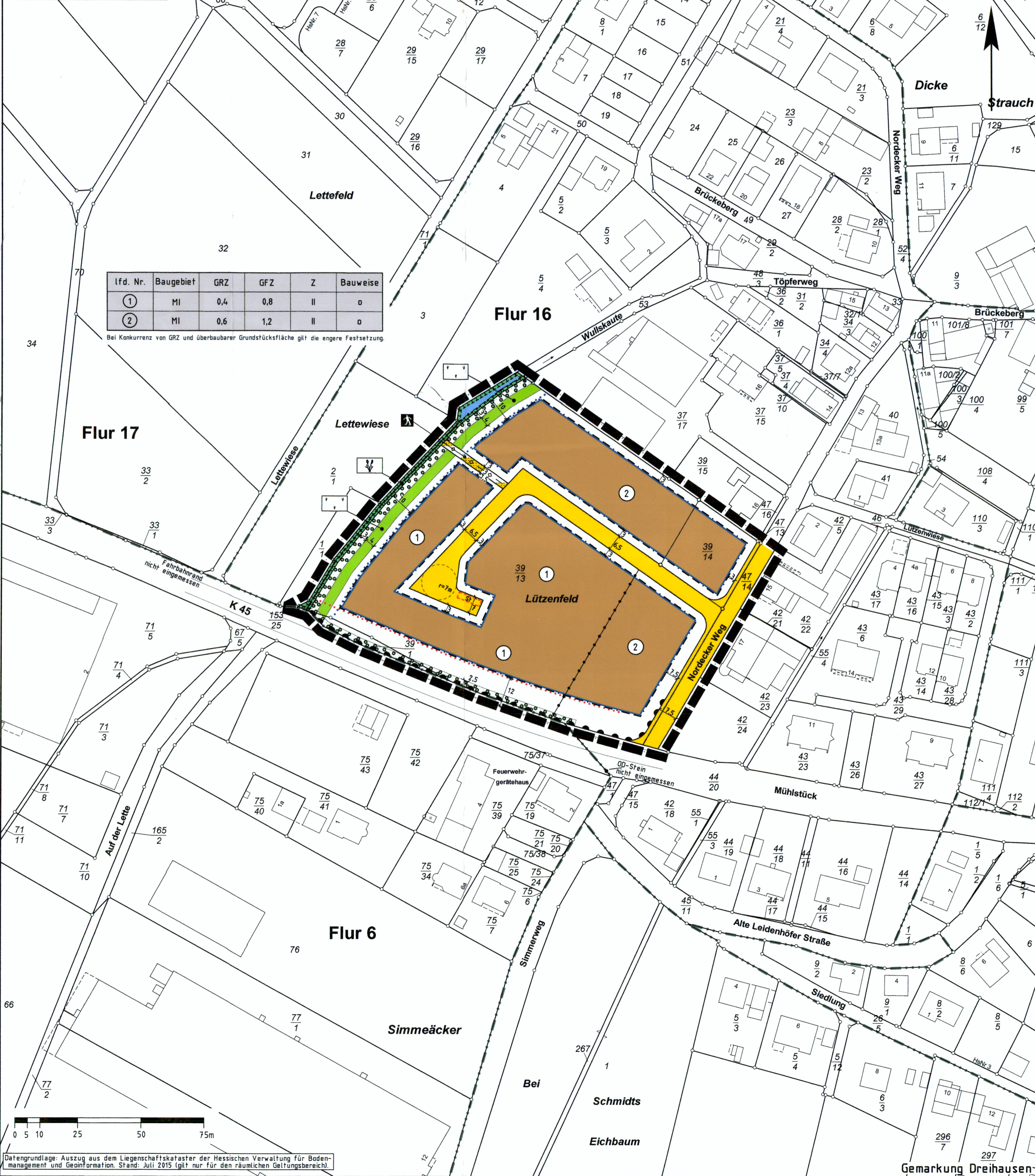


Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Dreihausen

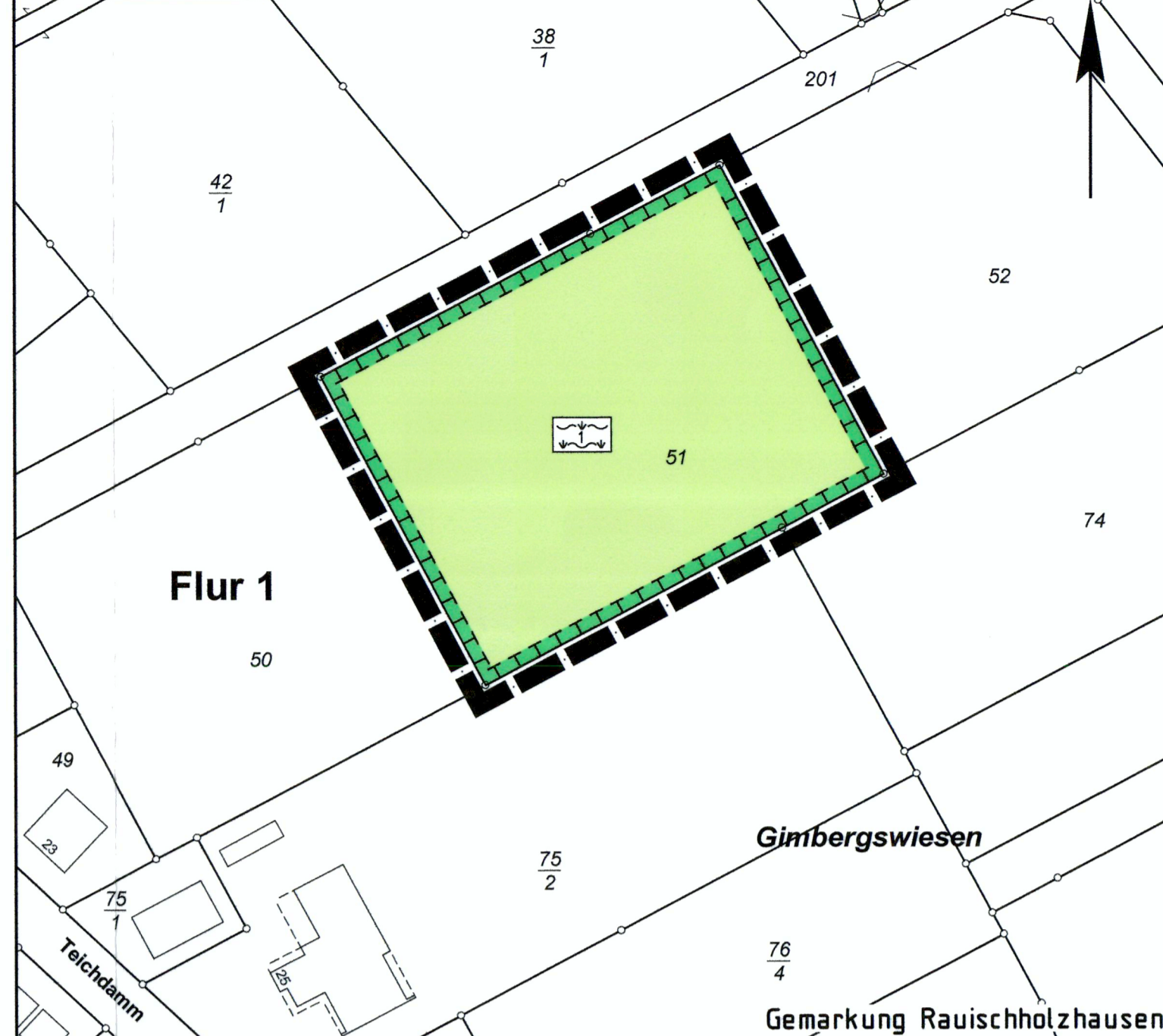
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Schöne Aussicht"

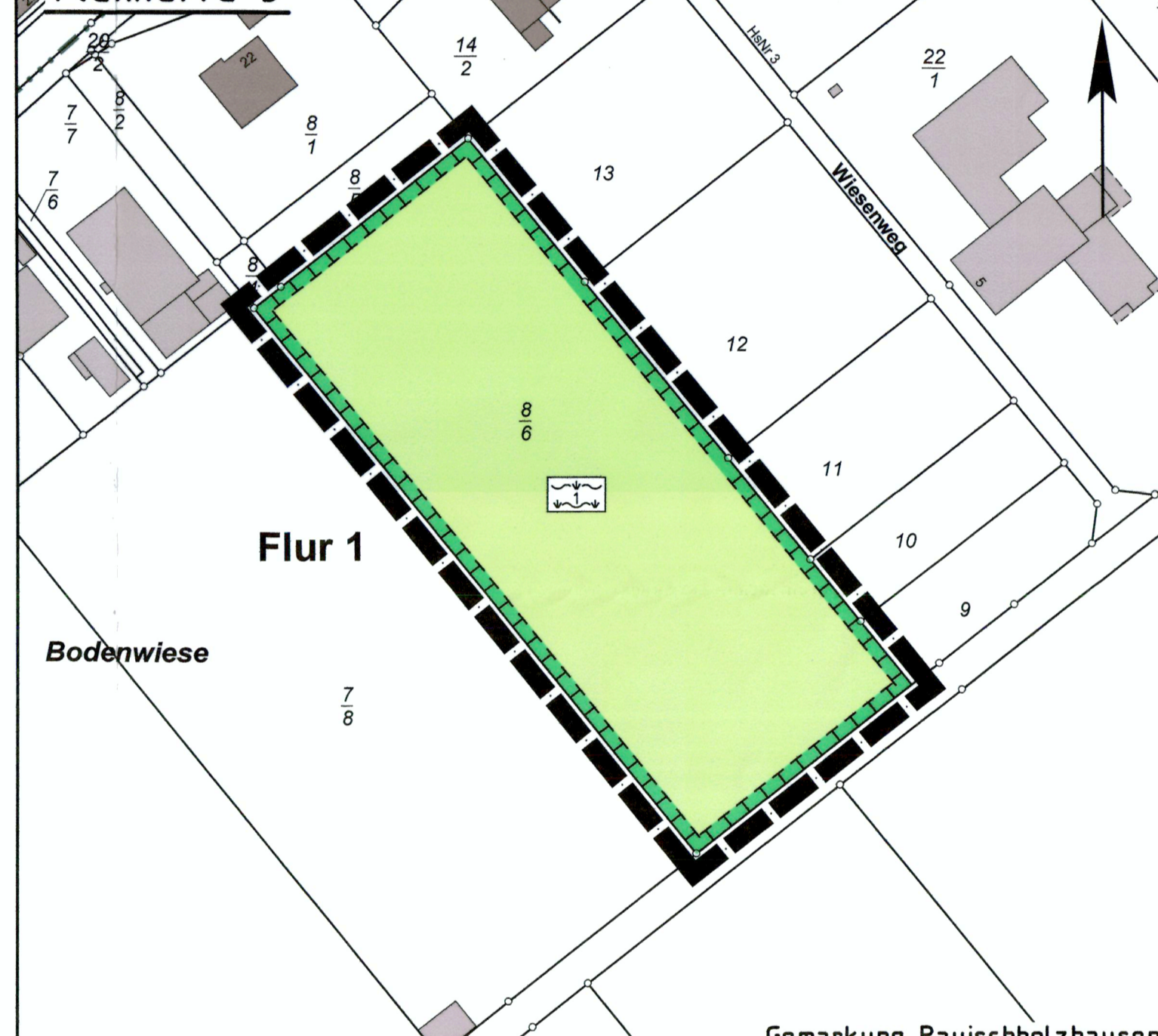
Plankarte 1



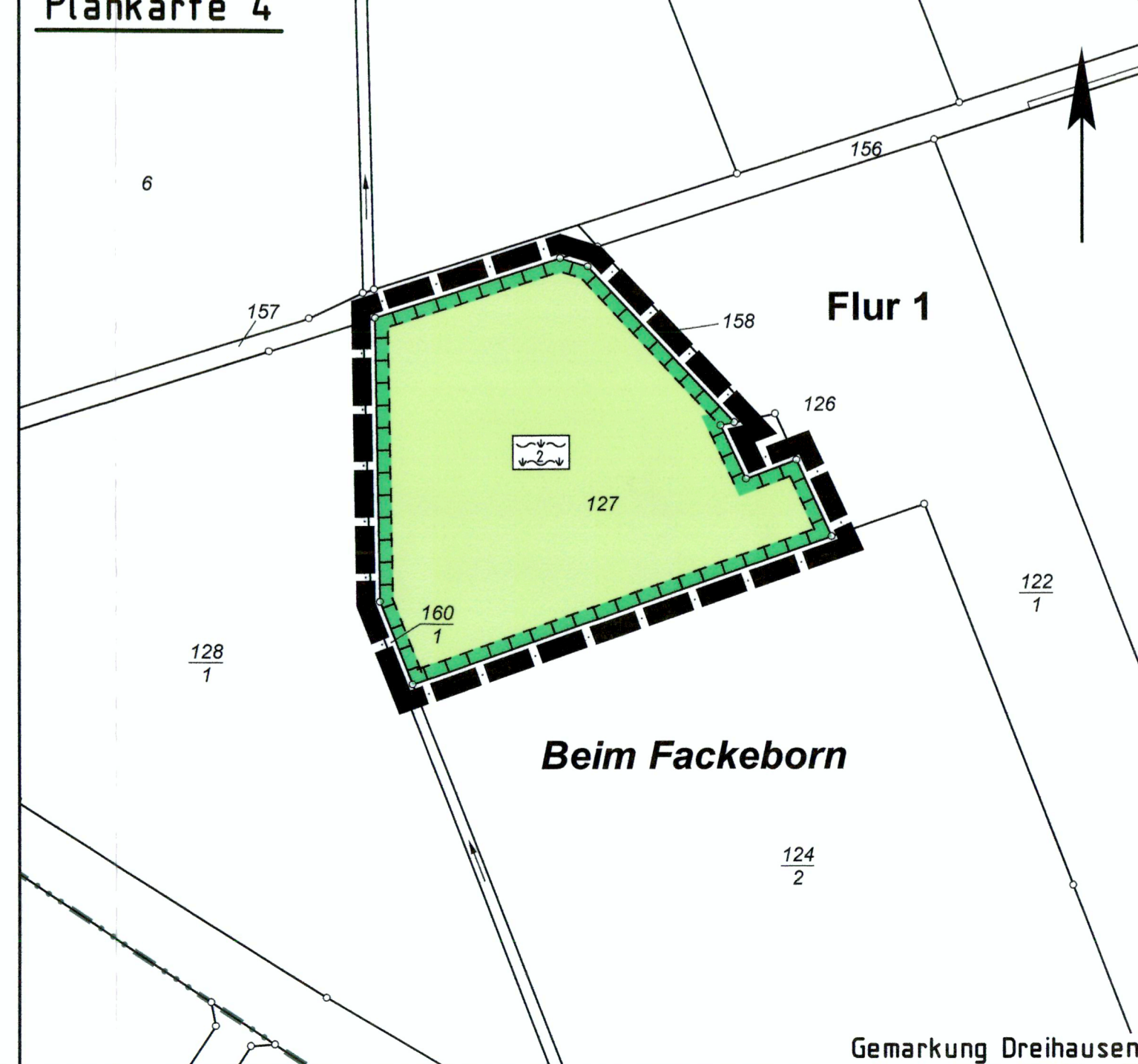
Plankarte 2



Plankarte 3



Plankarte 4



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
BauNVO vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1959);
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 48, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457);
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618);
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

1 Zeichenerklärung

1.1	Kalibremäßige Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1.1	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.2.1	Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2.3.1	offene Bauweise
1.2.3.2	Baugrenze
1.2.3.2.1	überbaubare Grundstücksfläche im Baubereich gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
1.2.3.2.2	nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baubereich (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO und hier: Stützplätz zulässig)
1.2.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3.1	Zweckbestimmung Fußweg
1.2.4.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.4.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
1.2.5.1	Regenwasserkanal (geplant)
1.2.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.2.6.1	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünstreifen
1.2.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
1.2.7.1	Wasserfläche
1.2.8	hier: Grabenparzelle (Wulstkaute)
1.2.8.1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und 23 BauGB)
1.2.8.1.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.8.1.2	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.9	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.9.1	Sonstige Planzeichen
1.2.9.1.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.9.1.1.1	Stellplätze
1.2.9.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.10	Sonstige Darstellungen
1.2.10.1	Vermahlung (verbindlich)
1.2.10.2	Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG
1.2.10.3	Bauverbotszone / Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 2 HWG

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind bauliche Anlagen im Bereich der Grünflächen, Zweckbestimmung Grünstreifen nicht zulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsgärten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind nicht zulässig.

2.3 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:

2.4 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 zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m. Die Festsetzung gilt nicht für die Bauverbotszone zur Kreisstraße K 45 und Gewässerparzelle, hier sind bauliche Anlagen grundsätzlich zulässig.

Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gilt für die privaten Grünflächen:

Entwicklungsziel: Grünstreifen
Die vorhandene Fläche ist als ein- bis zweischüriger Grünstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Die erste Mahd soll erst ab 15.08. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist vollständig abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

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

2.6 Gehwege und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weittüftigen oder wasserdurchlässigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsflächen in Gewerbetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dem Schutzwasserkanal zu zuführen.

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 Entwicklungsziel: Naturnaher Graben (Plankarte 1, Gemarkung Dreihausen, Flur 16, Flurstück 53 tw.)
Maßnahmen: Die Gehölze innerhalb der Grabenparzelle sind alle 5 Jahre auf einer Strecke von 20 m abschnittsweise „Auf den Stock“ zu setzen. Höhlenbäume sind von dieser Maßnahme auszunehmen. Rodungen sind außerhalb der Brutzonen durchzuführen.

2.7.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Plankarte 2 und 3, Gemarkung Rauschholzhausen, Flur 1, Flurstück 56 und 51)
Maßnahmen: Die Fläche ist durch Nutzungsintensivierung als artreiche Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll erst ab 15.08. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

2.7.3 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Plankarte 4, Gemarkung Dreihausen, Flur 1, Flurstück 127)
Maßnahmen: Die Fläche ist durch das Ausbringen von samenhaltigen, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche als artreiche Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Alternativ ist für die Erlassung der Fläche zertifiziertes regionalisiertes Saatgut für Grünland wechsellagernde Standorte zu verwenden. Die erste Mahd soll erst ab 15.08. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

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

2.8 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:
Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen der Plankarte 2 bis 4 werden den Eingriffen im Mischgebiet 1 und 2 sowie den Erschließungsmaßnahmen zusammen zugeordnet.

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

2.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Bei Anpflanzungsflächen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte (1.2.6.2): Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubtrauchhecke: einreihig, Pflanzabstand 2,50 m. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Anstellige siehe 2.10.

2.10 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Prunus padus - Vogelbeere
Sotoba japonica - Vogelbeere
sowie bewährte Obstbaumarten
Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Elaeagnus angustifolia - Silberdorn
Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hedera helix - Efeu
Sambucus nigra - Schwarze Holunder
Kletterpflanzen:
Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera xylosteum - Gelbe Schlehdorn
Parthenocissus - Weisse Wein
Incapissia "Veltour"

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. 28:

2.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28 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 bilden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag:

2.12 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Mischgebietes 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

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 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°.
3.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 6° bis 25°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
3.1.3 Flachdächer (0° - 6°) bei Gewerbebauten 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.
Dacheindeckung:
3.1.5 Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

Verfahrensvermerk:
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 21.08.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.08.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.08.2015 bis einschließlich 26.09.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.02.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.06.2016
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.09.2016
Die Bekanntmachungen erfolgten in den Ebsdorfergrund Nachrichten.
Ausfertigervermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensunterlagen eingehalten worden sind.
Ebsdorfergrund, den 20.09.2016
Michael Fischer
Bürgermeister
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 30.09.2016
Ebsdorfergrund, den 09.10.2016
Michael Fischer
Bürgermeister
Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)
Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35445 Linden - Tel. 06403 / 9937-0, Fax: 9937-30
E-Mail: h.fischer@holger-fischer.de
Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Dreihausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Schöne Aussicht"
Satzung
Bearbeitet: Wolf
CAD: Axel Fischer
Hafthalt: 1:1000