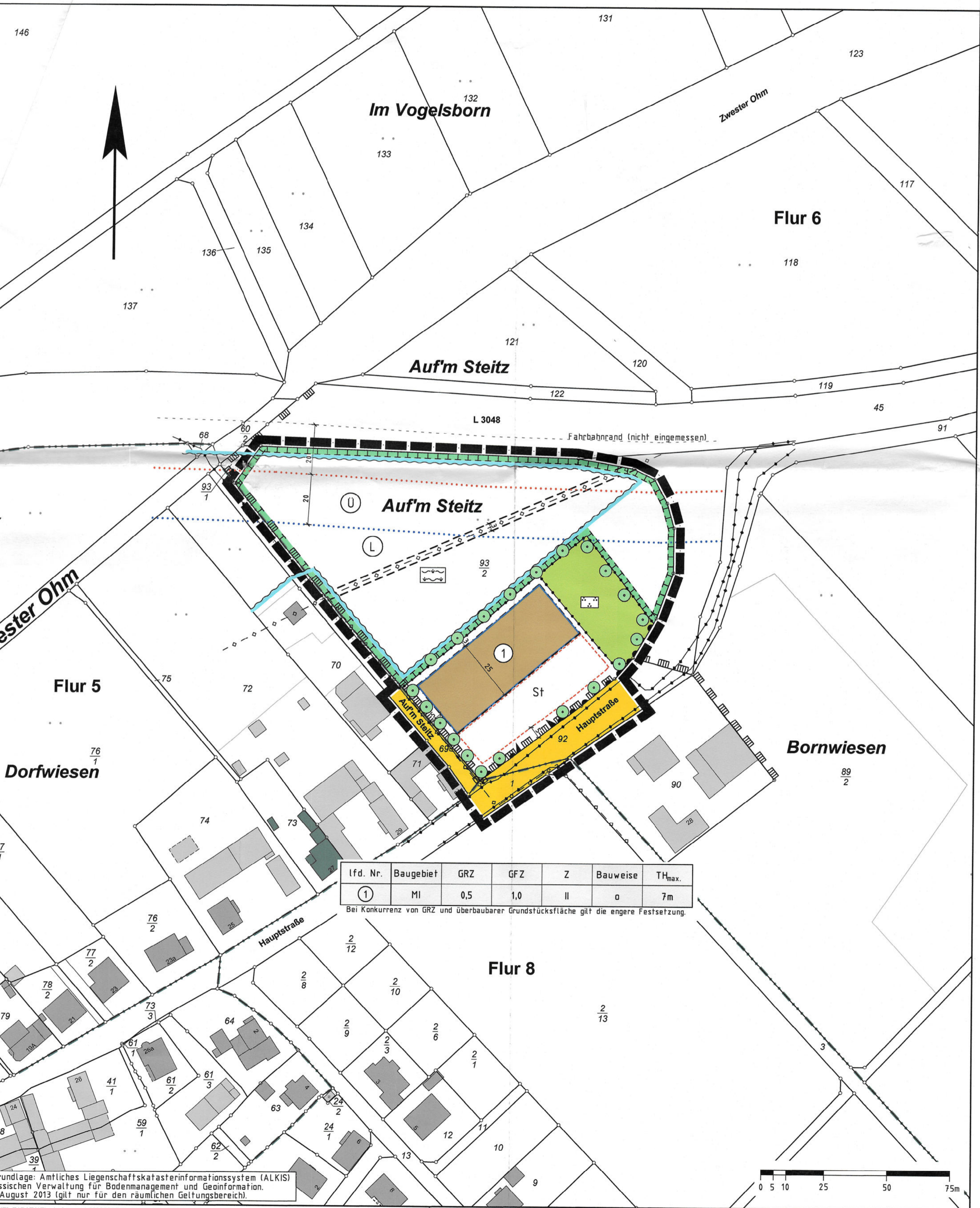


# Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Ebsdorf

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fit im Grund"



### 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),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
Planzeichenverordnung 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. 1509),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),  
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 **Katasteramtliche Darstellungen**
  - 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 **Flur 6**
    - 1.1.3 Flurnummer
    - 1.1.4 Flurstücksnummer
  - 1.1.4 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)
      - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
    - 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 Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
      - 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze 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 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
      - 1.2.4.3.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
      - 1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - 1.2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
      - 1.2.5.1 Zweckbestimmung: Naturnahe Parkanlage
    - 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
      - 1.2.6.1 Überschwemmungsgebiet
    - 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
      - 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
        - 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel Feuchtwiese
        - 1.2.7.2 Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung
        - 1.2.7.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
          - 1.2.7.3.1 hier: Landschaftsschutzgebiet
      - 1.2.8 Sonstige Planzeichen
        - 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
          - 1.2.8.1.1 Stellplätze
          - 1.2.8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen
          - 1.2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
          - 1.2.8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
        - 1.2.9 Sonstige Darstellungen
          - 1.2.9.1 Vermaßung (verbindlich)
          - 1.2.9.2 Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStFG
          - 1.2.9.3 Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 2 HStFG
          - 1.2.10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
            - 1.2.10.1 Sammelleitung für Abwasser (nicht eingemessen)
            - 1.2.10.2 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Feuchtwiese nicht zulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten 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:
  - 2.3 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.

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

- 2.4 Gehwege und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weiltugigem oder wasser-durchlässigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hoffflächen sowie Anlieferungsflächen in Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zu zuführen.
- 2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
  - 2.5.1 Entwicklungsziel: Feuchtwiese

Maßnahmen: Die Fläche ist durch eine naturnahe Grünlandensaat (1/3 der Fläche, vorzugsweise Regio-Saatgut, kräuterreich) zu einem artenreichen Feuchtwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist einmal jährlich Ende September zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

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

- 2.6 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:
  - 2.6 Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf dem Flurstück 93/2, Flur 6 werden den Eingriffen im Mischgebiet 1 zugeordnet.

### Anpflanzungen von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 2.7 Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
  - 2.7 Bei Anpflanzungen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte (1.2.5.2): Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Artenliste siehe 2.8.

### Artenliste

- 2.8 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):
  - 2.8.1 Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
    - 2.8.1.1 Bäume 1. Ordnung: H3 x v., m. B. 14-16 cm
    - 2.8.1.2 Bäume 2. Ordnung: H3 x v., m. B. 14-16 cm; Hel 2 x v., 100-150
    - 2.8.1.3 Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

- Bäume 1. Ordnung:**
  - Bergahorn
  - Spitzahorn
  - Rotbuche
  - Esche
  - Traubeneiche
  - Stieleiche
- Bäume 2. Ordnung:**
  - Acer pseudoplatanus
  - Acer platanoides
  - Fagus sylvatica
  - Fraxinus excelsior
  - Quercus petraea
  - Quercus robur
- Bäume 3. Ordnung:**
  - Feldahorn
  - Hainbuche
  - Wildapfel
  - Wildbirne
  - Eberesche
  - Salweide
- Acer campestre**
- Carpinus betulus**
- Malus sylvestris**
- Pyrus pyraeaster**
- Sorbus aucuparia**
- Salix caprea**

- Sträucher:**
  - Gew. Berberitze
  - Hainbuche
  - Roter Hartriegel
  - Hasel
  - Weißdorn
  - Hundsrose
  - Wolliger Schneeball
- Kletterpflanzen:**
  - Trompetenblume
  - Clematis, Waldrebe
  - Efeu
  - Wald-Gelbblatt
  - laevigata
  - Kletterkirsche
  - Echter Wein
- Philadelphus coronarius**
- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden**
- Hedera helix**
- Lonicera periclymenum**
- Polygonum auratum**
- Vitis vinifera**

- blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:**
  - Kornelkirsche
  - Sommerflieder
  - Buchsbaum
  - Deutzia
  - Zaubernuss
  - Hortensie
  - Mispel
- Arten alter Bauergärten:**
  - Cornus mas
  - Buddleja davidii
  - Buxus sempervirens
  - Deutzia hybrida
  - Hamamelis mollis
  - Hydrangea
  - macrophylla
  - Mespilus germanica
  - Falscher Jasmin
  - Ribes sanguineum
  - Rosa div. spec.
  - Syringa vulgaris
  - Spiraea bumadta
  - Weigelia florida
  - Wisteria sinensis

- Obstbäume:**
  - Kaiser Wilhelm
  - Graue französische Renette
  - Riesenhoboken
  - Roter Boskoop
  - Roter Triemer Weinapfel
  - Winterlockenapfel
  - Clapps Liebling
  - Gute Graue
  - Große schwarze Knorpelkirsche
  - Gravensteiner
  - Rheinischer Bohnapfel
  - Rote Sternrenette
  - Roter Herbstkalvil
  - Schöner von Nordhausen
  - Winterrambour
  - Jakob Lebel
  - Frühe von Trevoux
  - Schneiders späte
  - Knorpelkirsche

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

- 2.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
  - 2.9.1 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) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

### Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag:

- 2.10 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 Gestaltungsregeln (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsplanung)

- 3.1 **Dachgestaltung**
  - 3.1.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt:
    - 3.1.1.1 Dachneigung:
      - 3.1.1.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltedächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von max. 25°.
      - 3.1.1.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer, gewölbte Pultdächer und Flachdächer) gilt:
        - 3.1.1.1.2.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 25°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
  - 3.1.2 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.
- 3.2 **Dacheindeckung:**
  - 3.2.1 Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

### Einfriedigungen

- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
  - 3.2.1 Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgittern und Holzlatzen zulässig.
  - 3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

### Werbeanlagen

- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Werbeanlagen:
  - 3.3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Bandenwerbung
- Fremdwerbung
- Anstrahlung von Reklametafeln auf die zum Landschaftsschutzgebiet hingewandten Seiten (Nordwesten, Norden, Nordosten)

### Grundstücksfreiflächen

- 3.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
  - 3.4.1 Mind. 40% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen oder Laubbäumen 2. Ordnung zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

### 4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

- 4.1 **Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:**
  - 4.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

- 5.1 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.
- 5.2 Gemäß § 21 HDSchG:
  - 5.2.1 Wenn bei Erdbearbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.3 Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es gelten die Ge- und Verbote des § 78 Abs. 1 WHG.
- 5.4 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Auenverbund Lahn-Ohm.
- 5.5 Deutsche Telekom:
  - 5.5.1 Es befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom innerhalb des Plangebietes.
- 5.6 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht:
  - 5.6.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planbereiches.
- 5.7 Artenschutz:
  - 5.7.1 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- 5.8 Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte und/oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitenpunkte außerhalb der Brutzeit (30. September bis 01. März) durchgeführt werden.

### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.11.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.04.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.04.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 03.06.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.12.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 20.03.2017

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 Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Ebsdorfergrund, den 20.10.2017

*Dieter Schick*  
Bürgermeister

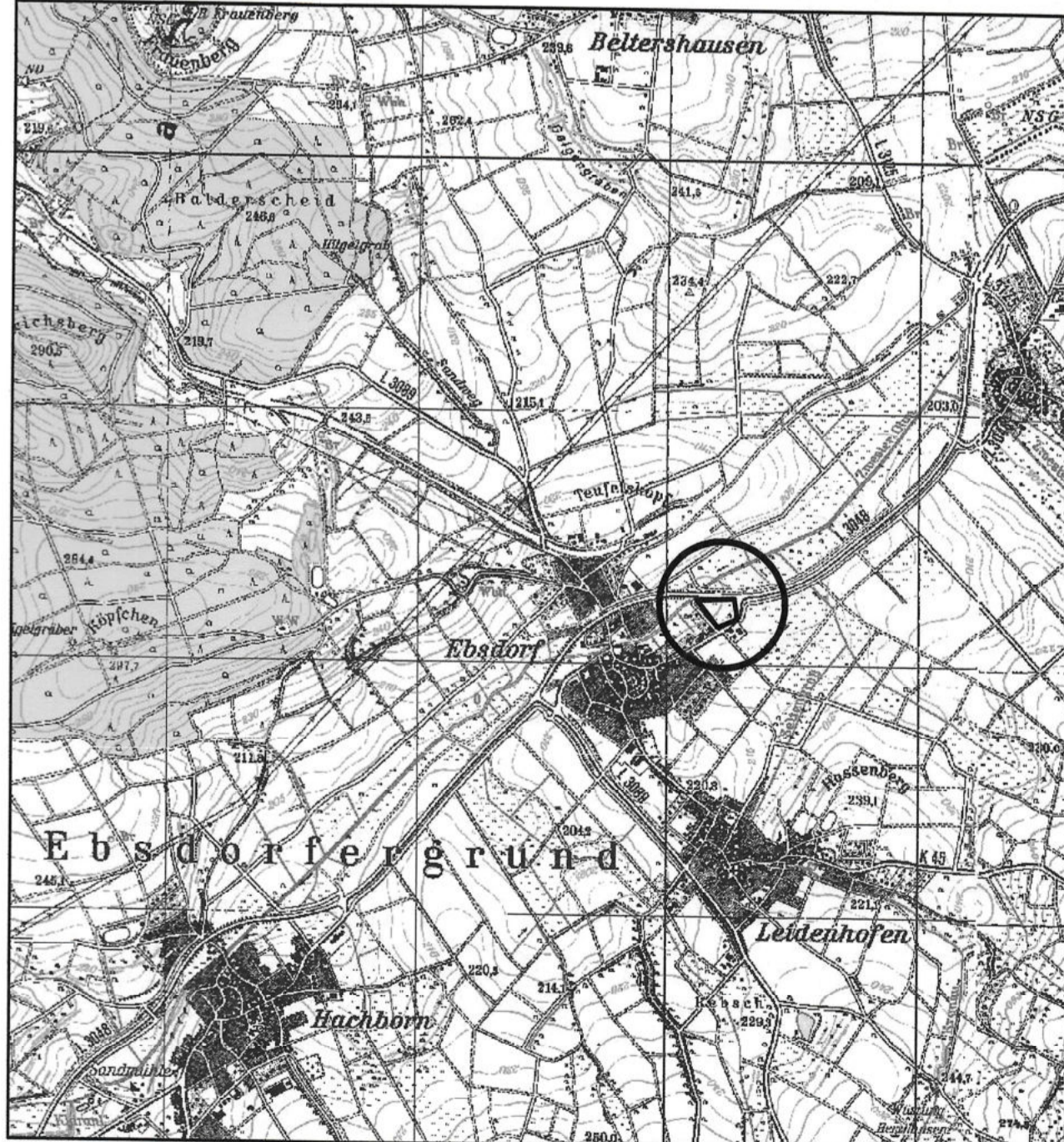
### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 22.12.2017

Ebsdorfergrund, den 28.12.2017

*Dieter Schick*  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Hölger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Ebsdorf  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fit im Grund"

Satzung

Bearbeitet: Wolf, Ferber, Bell  
CAD: Ferber, Bell  
Maßstab: 1 : 1.000

Srand: 15.03.2016  
19.04.2016  
15.12.2016  
14.02.2017