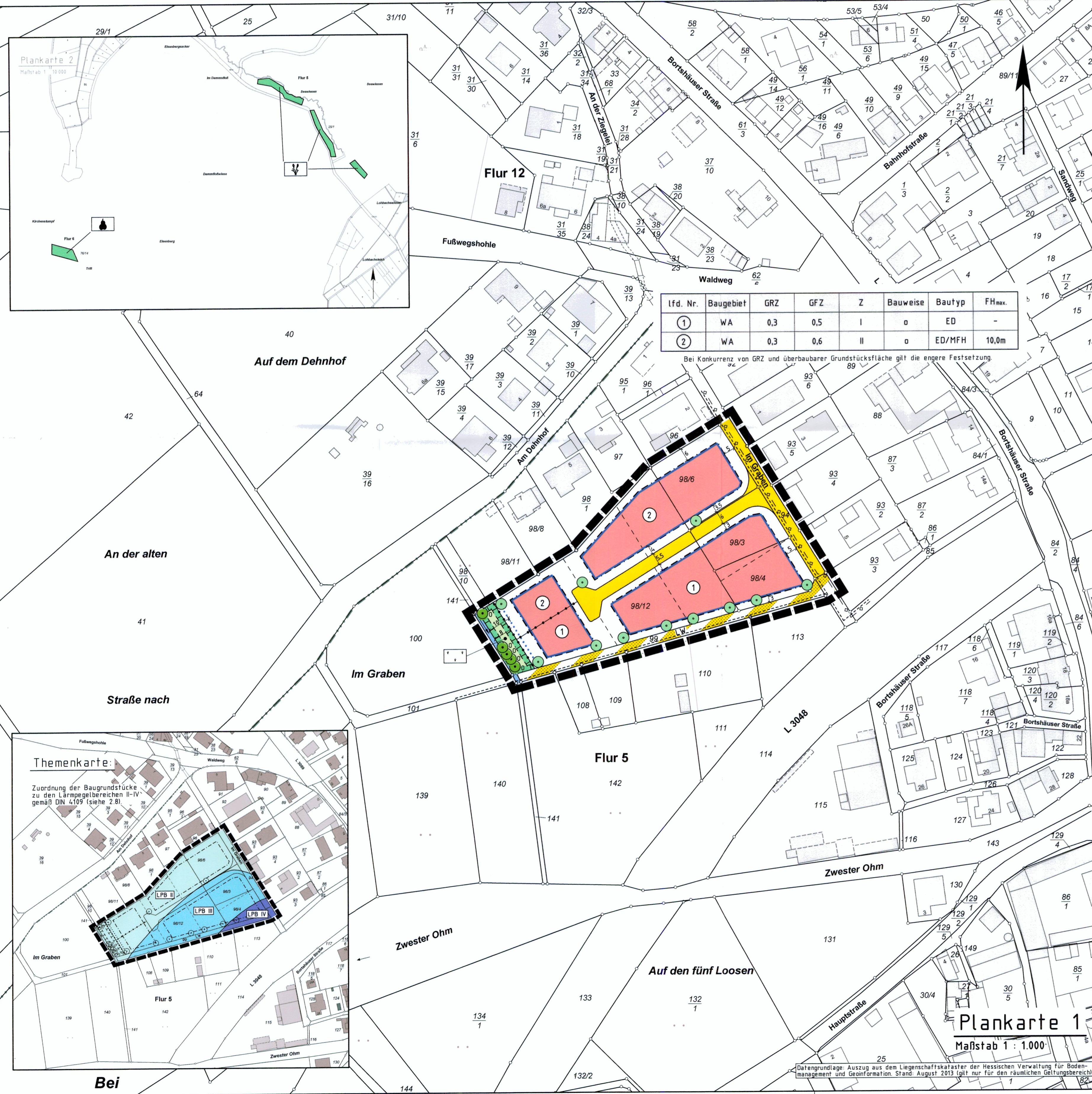


Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Ebsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Frohwein-Büchner"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1948),
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, 160), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche 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 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss - Rohfußboden
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 2.4)
- 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 Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 1.2.5.1 Grabenparzelle
- 1.2.6 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)
- 1.2.6.1 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland, siehe Festsetzung 2.6
- 1.2.6.1.2 Entwicklungsziel: Renaturierung Bachlauf, siehe Festsetzung 2.7
- 1.2.6.1.3 Entwicklungsziel: Streuobstwiese, siehe Festsetzung 2.7
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 1.2.6.3 Erhalt von Obstbäumen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
- 1.2.8.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.8.2 Gebäude (Bestand)
- 1.2.8.3 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
- 1.2.8.4 Stromkabel der EnergieNetz Mitte (nicht eingemessen)
- 1.2.8.5 Bauverbotzone gemäß § 23 Abs. 2 HWG

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.0 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag:**
 - 2.0.1 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 denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - 2.0.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 - 2.0.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO zur Unterkellerung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes:
Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig.
Ausnahme: Bei Herstellung einer Weißen Wanne.
 - 2.0.4 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.
- 2.1 **Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**
 - 2.1.1 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 sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Im Allg. Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhäuser) max. 3 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushalte) zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern sind max. 6 Wohnungen zulässig.
- 2.6 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
 - 2.6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Plankarte 1)
Maßnahmen: Die Fläche ist extensiv zu pflegen, eine Düngung ist unzulässig.

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

- 2.7 Die gesamten Eingriffe in dem Baugebiet (WA) sowie i.R.d. Erschließungsplanung in Höhe von 118.470 Wertpunkten werden den in der Plankarte 2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen (Ökokoordinatensysteme - Renaturierung des Bachlaufes „Zwester-Ohm“, Az. N/08.09/2008-0034 und Anlage einer Streuobstwiese“, Az. N/08.09/2008-0280) zugeordnet.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

- 2.8 Für die nächstgelegenen Gebäude, die dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zuzurechnen sind, sind bei üblichen Grundrissen der Gebäude Fensteranlagen mit einem mindesten Schalldämmwert von R_w des eingebauten betriebfertigen Fensters entsprechend der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) 30 - 34 dB vorzusehen.
Werden schutzbedürftige Räume im Bereich des Lärmpegelbereiches IV errichtet, sind die Anforderungen an die Verglasungen entsprechend der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) 35 - 39 dB vorzusehen.

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

- 2.9 Bei Anpflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen je Symbol 1 Laub-Obstbaum. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß § 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Artenliste siehe 2.10.

Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung		Feldahorn
Acer carpinifolia	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogelkirsche
Prunus avium	-	Traubenkirsche
Prunus padus	-	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	-	
sowie bewährte Obstbaumsorten	-	

Sträucher		Roter Hürtüffel
Cornus sanguinea	-	Hasel
Corylus avellana	-	Gemeine Schneebäll
Vitum quinquiflorum	-	Pflaferhölchen
Eucorymus europaea	-	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Schw. Holunder
Sambucus nigra	-	

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	-	Geme. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Gelbblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28:

- 2.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abragungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstücksanrainern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Hochmaß) abgetrennt werden. Ausnahmen von dem Hochmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

3 Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung)

- 3.1 **Dachgestaltung**
 - 3.1.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt:
Dachneigung:
Im WA 1 sind gegeneinander laufende und versetzte Dachflächen mit mindestens 20° Dachneigung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig. Im WA 2 sind alle Dachformen zulässig.
 - 3.1.2 Bei Garagen überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen ohne Dachbegrenzung zulässig.
 - 3.1.3 Zur Dachdeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarzgrau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.2 **Einfriedungen**
 - 3.2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgitter, Metall- und Holzzaunen i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.
 - 3.2.2 Mauer-, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Kocher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
 - 3.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.
- 3.3 **Grundstücksflächen**
 - 3.3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mind. 40% der Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauordnungrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 HWG gilt für die Gebäude: Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Zisterne (mind. 7 m³, davon 3 m³ als Retentionszisterne) zu errichten. Hinweise zur Dimensionierung, siehe Begründung.

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

- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

6 Hinweise

- 6.1 Gemäß § 20 HDSchG:
Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisauausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- 6.2 Artenschutzrechtliche Hinweise:
Pro Baugrundstück sollte innerhalb der Gartenflächen ein Nistkasten für Gartenvögel angebracht und unterhalten werden.
- 6.3 Regierungsverordnungen Gießen, Bergaufsicht:
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erforschten Bergwerksfeldes, in dem das Rohstoff-Vorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.
- 6.4 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt worden sind keine Kampfmittelmaßnahmen notwendig.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 31.03.2014
- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.07.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.07.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2014 bis einschließlich 15.08.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.02.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.03.2015 bis einschließlich 07.04.2015
- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 16.11.2015

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ebsdorfergrund, den 07.06.2016

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 08.06.2016

Ebsdorfergrund, den 08.06.2016

Bürgermeister

Übersichtskarten (Maßstab 1 : 25.000)

