

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Wittelsberg

Ergänzungssatzung im Bereich "Nördlich Holzhäuser Straße"



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. 176),
Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichenerklärung

Katastramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MDW Dorfliches Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

D Dachgeschoss zulässig

OK(Geb.) Oberkante Gebäude, Bezugspunkt: OK EG RFB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsf lächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Freizeitgrün

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

STO Entwicklungsziele; Streubestweise

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der externen Ausgleichsfläche

Sonstige Darstellungen

- Bemessung (verbindlich)
- Kulturdenkmal in Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler)
- Quelle; Landesamt für Denkmalpflege Hessen

1 Textile Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt: Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich neben den unten aufgeführten Festsetzungen sowie den zeichnerischen Festsetzungen nach § 34 BauGB.

1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziele: Anlage einer Streubestweise

Maßnahme: Innerhalb der Maßnahmefläche sind mindestens 6 und höchstens 10 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Stenobst) mit einem Kronensatz von mindestens 1,8 m Höhe gleichmäßig über die Fläche verteilt anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Das Gelände ist extensiv in Form einer ein- bis zweischürigen Mahd oder angepassten Beweidung zu bewirtschaften. Das Schmitgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Artenauswahl

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fragaria vesicaria - Erdbeere
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus domestica - Birne
- Prunus domestica - Weibene
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eibersche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

- Amygdalus ovalis - Gemeine Felsenbirne
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Comus sanguinea - Roter Hirtengal
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenblüchen
- Fragaria vesicaria - Erdbeere
- Gemma tinctoria - Färbegras
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Zwergsträucher und Kleinbäume):

- Araliacanthus div. spec. - Felsenbirne
- Calluna vulgaris - Heidekraut
- Chamaenerion div. spec. - Zierquirl
- Magnolia div. spec. - Magnolie
- Comus div. spec. - Zierpflanze
- Phlox div. spec. - Fächerstamm
- Rosa div. spec. - Rose
- Spiraea div. spec. - Spirea
- Wegaria div. spec. - Wegwarte

Artenliste 4 (Kleinstpflanzen):

- Androsace macrophylla - Pflehenwende
- Cerastium vulgare - Weidenkresse
- Hebe helix - Eibe
- Hydrangea petiolaris - Kleiner-Hortensie

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Heidegesetz wird hingewiesen.

2.2 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser; insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

2.4 Erneuerbare Energien und Energieersparnis

Auf das Gesetz zur Erzeugung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die darin enthaltenen Vorgaben für einen möglichen, spannenen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb und für den Stromverbrauch der Nutzer wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baugangabnahme geltende Fassung.

2.5 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat gemeldet, dass archäologische Bodenfunde im Flurbereich bekannt sind. Um die Zerstörung der Bodendenkmäler zu vermeiden, muss eine vom Verursacher verantwortliche Grabungsmittel mittels einer Baubebauung beim Mutterbodenabtrag die Baumaterialien begleiten.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarchaeblog) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

2.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Bodenbeschädigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

2.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Bauphase (Beginn der Bauphase vom 1. März bis zum Ende der Bauphase am 30. September) in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Naturschutz, Schutz und Pflege der Natur (LNS) abzusprechen. Die Rodung ist nur dann zulässig, wenn die Bäume durch die Rodung nicht zu verschwinden. Gehölze sind Baumbäume, Bäume mit Spaltpflanzen und Bäume vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überlebende Arten zu überprüfen.

2.8 Wasserrechtliche Hinweise

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser; insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

2.9 Hinweise zur Eingriffsminderung

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen nachaktiver Inseln ist für die Außenbeleuchtung ideale Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenaustrahlung und geringer Seitenstrahlung zu empfehlen. Dabei sind Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Niedertemperatur-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zu verwenden.

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen sollen so gestaltet werden, dass Vogelecht vermieden werden kann.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 11.11.2024

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.04.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.04.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.04.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.06.2025

PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutz
Im Horstpark 1 - 35433 Weibersheim | T +49 911 9444-12 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand: 02.04.2025
30.06.2025

Projektleitung: Lindner, Wolf
CAD: M. Damm
Maßstab: 1: 500
Projektnummer: 24-2829

Gemeinde Ebsdorfergrund
Ortsteil Wittelsberg
Ergänzungssatzung im Bereich
"Nördlich Holzhäuser Straße"



Ebsdorfergrund, den 01.07.2025

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Die Ergänzungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 18.07.2025

Ebsdorfergrund, den 24.07.2025

Bürgermeister