

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

Mehrfamilienhaus

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK Oberkante des Gebäudes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

PD Pultdach
SD Satteldach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

o Straßenverkehrsflächen
o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

o Einfahrtbereich

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

o Bäume (anpflanzen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014), die BauNutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**
- 1.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen werden gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in senkrechter Linie bis zur Oberkante des Gebäudes.
- 1.1.2 Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter, Schornsteine) können zugelassen werden.
- 1.2 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
- 1.2.1 Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straßenfläche aufweisen.
- 1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*
- 1.4.1 Bestehende standortgerechte Gehölze sind vorrangig zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
- 1.4.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten.
- 1.4.3 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine). Je angefangene fünf private Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine) oder unbefestigt (z.B. Grasweg, Schotterterrassen) herzustellen.
- 1.4.4 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege, Terrassen, Hof- und Stellplatzflächen) in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzabstände: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m). Je Baugrundstück ist dabei mind. ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.4.5 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).
- 1.5 Bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.5.1 Entlang der mit Planzeichen 15.6 (PlanZV 1990) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fassadenabschnitte ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume von Wohnungen, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, nur zulässig, wenn vor deren Fenstern nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (Wintergarten, Laubengang) dieser Wohnungen liegen;
- Diese Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.
Außerdem darf dort der Mittelungspegel des Lärms von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.
- 1.5.2 In Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen erforderlich, wenn die Beurteilungspegel nachts größer als 45 dB(A) sind. Der Nachweis ist durch ein schalltechnisches Gutachten zu erbringen.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 2.1 Dachform und -neigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Zulässig sind Sattel- oder Pultdächer (auch als gegeneinander versetzte Pultdächer), entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden. Bei flachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrünung anzustreben.
- 2.2 Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**
- Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenwände der Wohn-geschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.
- 2.3 Einfriedungen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**
- Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:
- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietyptischen Laubgehölzen,
 - Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
 - Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

- 2.4 Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**
- Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
- 3.1 Bodendenkmäler**
- Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAfBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- 3.3 Bodenschutz**
- Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- 3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**
- Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.
- 3.5 Minderung der Lichtverschmutzung**
- Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.
- 3.6 Schutz von Versorgungsleitungen**
- Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.
- 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**
- 4.1 Großkronige Bäume**
- | | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Berg-Ahorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | - Rotbuche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | - Winter-Linde |
- 4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume**
- | | |
|-------------------------|----------------|
| <i>Betula pendula</i> | - Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Sorbus aria</i> | - Mehlbeerbaum |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
- 4.3 Obstgehölze**
- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bismarckpappel</i> | <i>Landsberger Renette</i> |
| <i>Bitterfelder Sämling</i> | <i>Muskatrenette</i> |
| <i>Blenheimer</i> | <i>Oldenburger</i> |
| <i>Bohnapfel</i> | <i>Ontario</i> |
| <i>Brauner Matapfel</i> | <i>Orleans Renette</i> |
| <i>Brettacher</i> | <i>Rheinischer Bohnapfel</i> |
| <i>Danziger Kantapfel</i> | <i>Rheinischer Winterrambour</i> |
| <i>Freiherr v. Berlepsch</i> | <i>Rote Sternrenette</i> |
| <i>Gelber Edelapfel</i> | <i>Roter Booskop</i> |
| <i>Gelber Richard</i> | <i>Schafsnase</i> |
| <i>Gloster</i> | <i>Schneepfel</i> |
| <i>Haugapfel</i> | <i>Schöne aus Nordhausen</i> |
| <i>Herrenapfel</i> | <i>Schöner von Booskop</i> |
| <i>Jakob Lebel</i> | <i>Winterrambour</i> |
| <i>Kaiser Wilhelm</i> | <i>Winterzitronenapfel</i> |
- 4.4 Sträucher**
- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | - Gemeiner Sauerdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Alnus frangula</i> | - Faulbaum |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Mespilus germanica</i> | - Echte Mispel |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe, Schwarzdorn |
| <i>Rubus spec.</i> | - Brombeere, Himbeere |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - Traubenholunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gewöhnlicher Schneeball |
- (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)
- 4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**
- | | |
|--|-----------------------------------|
| <i>Clematis vitalba</i> | - Waldrebe |
| <i>Hedera helix</i> | - Efeu |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Wein |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | - Jelängerjeliaber (Geißschlinge) |
| Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrüb, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen | |

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat in ihrer Sitzung am 18.11.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Nussbaum" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 10.10.2014.

2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 20.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 10.10.2014.

3. BETEILIGUNG DER BERTÜHRTEN BEHÖRDEN

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2014 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 20.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014 aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am 06.07.2015 in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wurde zugestimmt.

Gemeinde Ebsdorfergrund, den 22.09.2016

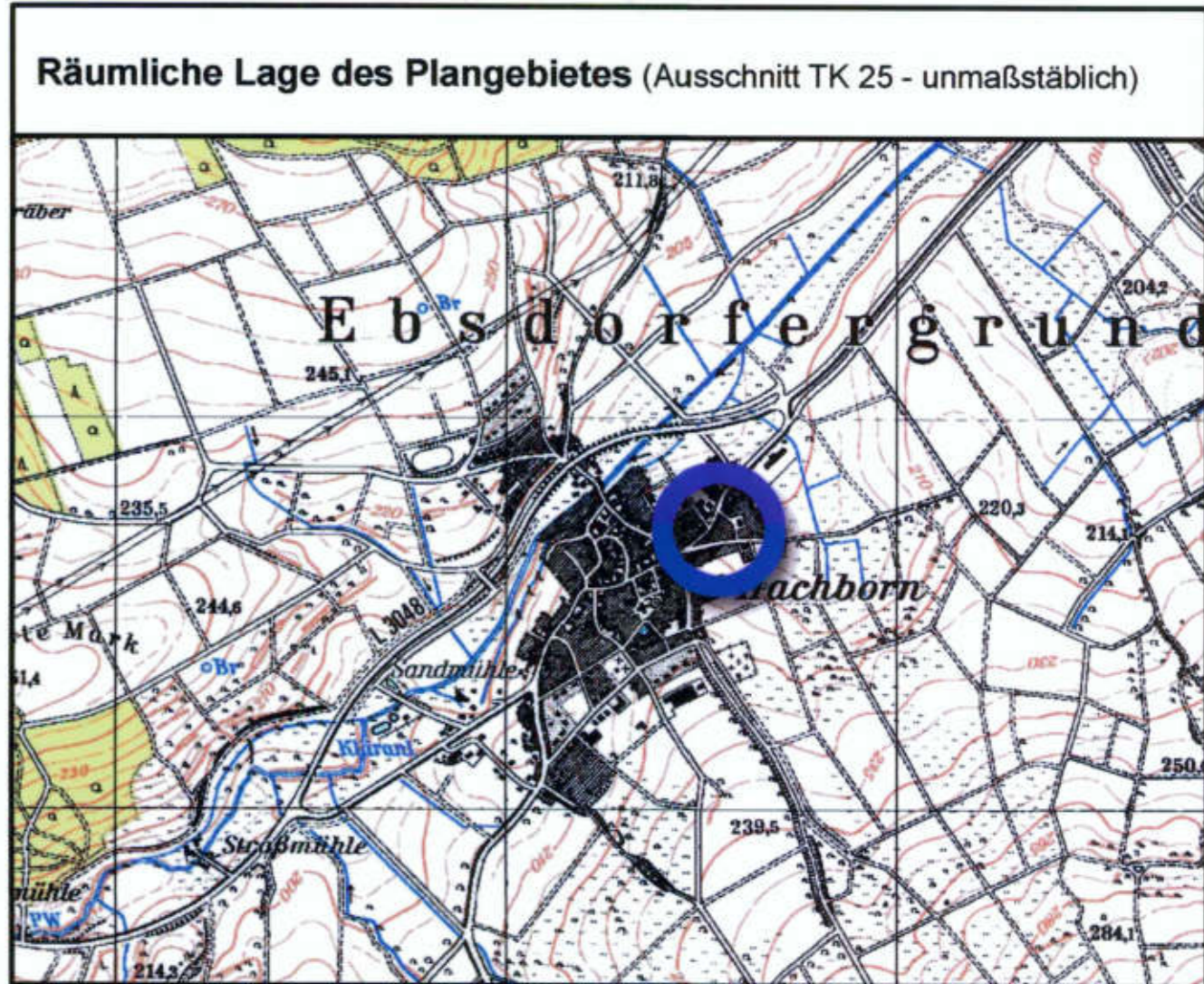
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 02.09.2016 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung inkl. der enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO in Kraft.

Gemeinde Ebsdorfergrund, den 15.09.2016

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



Gemeinde Ebsdorfergrund
Ortsteil Hachborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Am Nussbaum"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Planungsstand: 06/2015 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: AmNussbaum_Planurkunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1:1.000