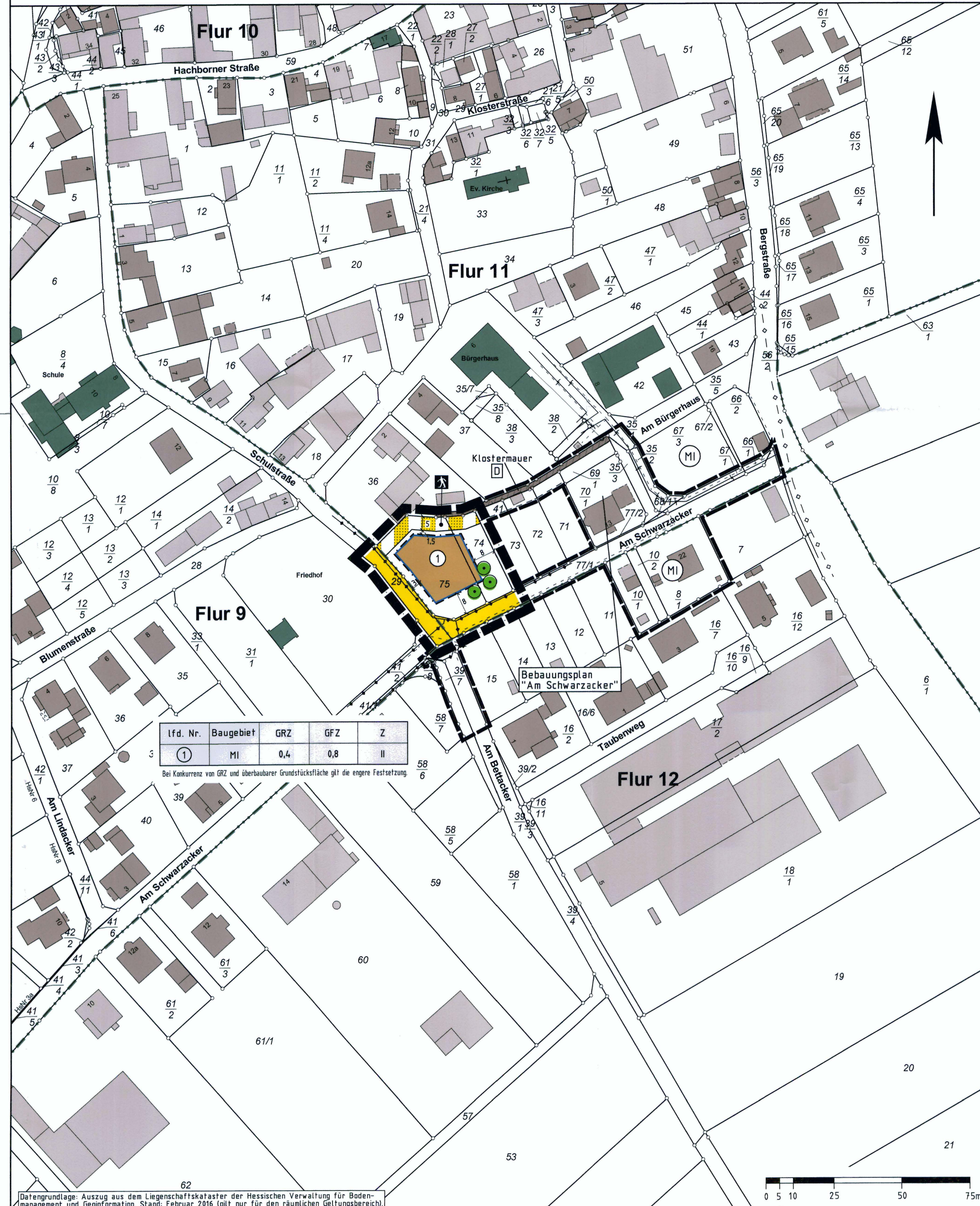


# Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Schwarzacker"

### 1. Änderung und Erweiterung



#### 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),  
 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 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 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 Baugrenze
- 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 1.2.3.1.2 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- 1.2.5 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)
- 1.2.5.1 Erhalt von Obstbäumen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.7.2 Grenze des Bebauungsplanes des Ursprungsplanes
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.8.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
- 1.2.8.2 Stromkabel der EnergieNetz Mitte (nicht eingemessen)
- 1.2.8.3 Stromkabel der Stadtwerke Marburg (nicht eingemessen)
- 1.2.8.4 Trinkwasserversorgungsleitungen des ZMW (nicht eingemessen)

#### 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.6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 6 Abs.3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind nicht zulässig.
- 2.2 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:

- 2.3 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.

##### 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 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
 

Bäume 2.Ordnung	-	Feldahorn
Acer campestre	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogelkirsche
Prunus avium	-	Traubenkirsche
Prunus pedus	-	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	-	

 sowie bewährte Obstbaumsorten

- Sträucher
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Viburnum opulus
- Euonymus europaea
- Lonicera xylosteum
- Sambucus nigra
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Gew. Schneeball
- Pflaferhüthen
- Heckenkirsche
- Schw. Holunder

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.26:

- 2.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 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 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 günstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

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

- 2.6 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 Gestaltungssatzung)

- 3.1 Dachgestaltung
  - 3.1.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 HBO gilt: Dachneigung:
    - 3.1.1.1 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 20° bis 42°.
    - 3.1.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 30°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
    - 3.1.1.3 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zu 3.1.1 – 3.1.2 zulässig.
    - 3.1.1.4 Dacheindeckung: 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 zu Einfriedigungen:
  - 3.2.1 Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlaten i.V.m. Strauchpflanzungen 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.

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

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

- 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 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom.
- 5.3 Im Plangebiet befinden sich Mittelspannungskabel der EnergieNetz Mitte.
- 5.4 Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsleitungen der Stadtwerke Marburg.
- 5.5 Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen der ZMW.

#### 6 Hinweise

- 6.1 Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.
- 6.2 Artenschutzrechtliche Hinweise: Notwendige Gehölzarbeiten auf der Fläche (z.B. im Zuge der Baufeldvorbereitung) sind nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. eines Jahres durchzuführen.
- 6.3 Bergaufsicht: Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder ist das Rohstoffvorkommen nachgewiesen worden. Die Fundstelle liegt nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planbereichs.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- 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 05.02.2016
- 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
- Der Satzungsbeschluss gem. § 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 11.07.2016
- 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.

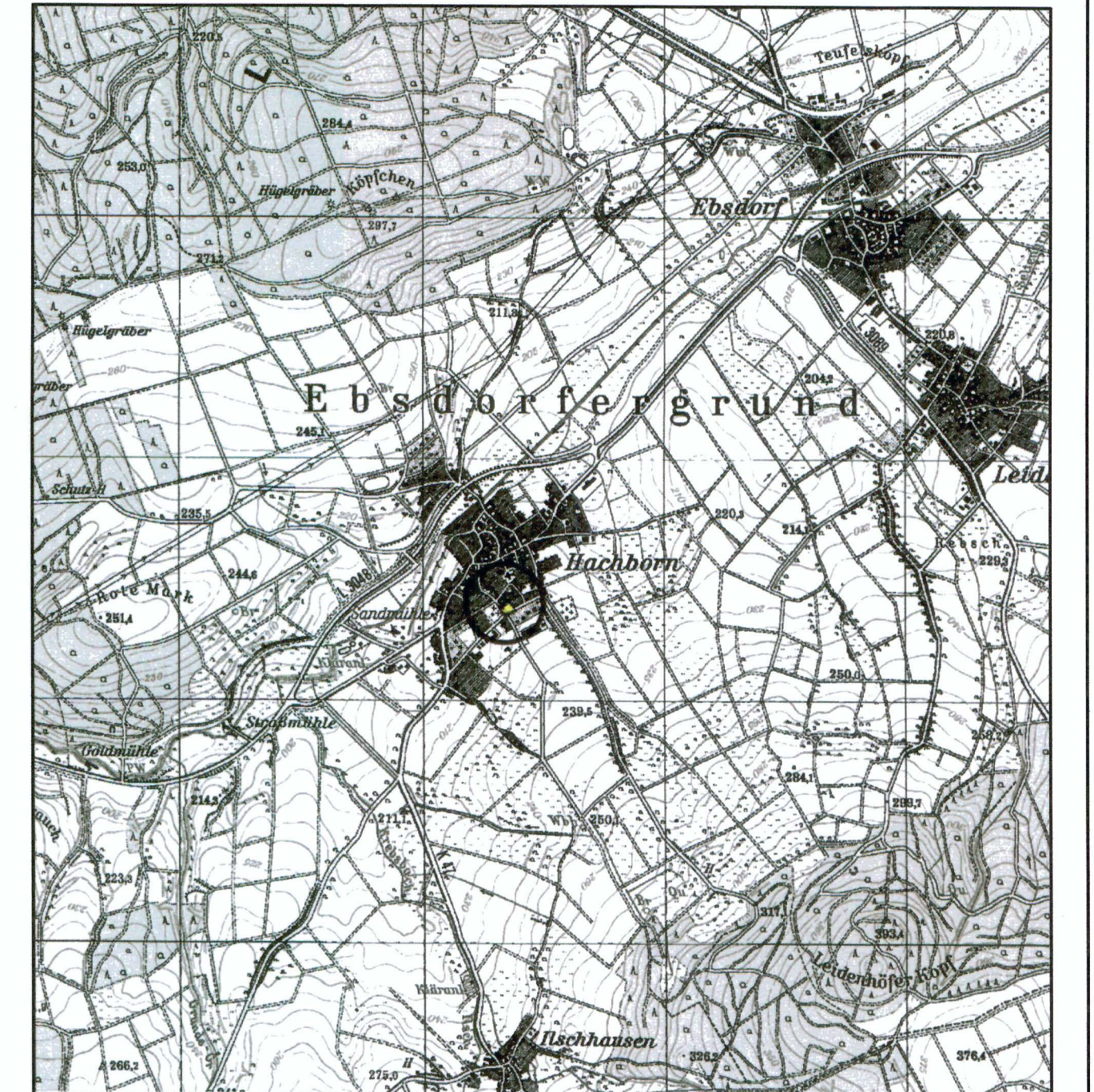
Ebsdorfergrund, den 20.07.2016  
  
 Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 22.07.2016

Ebsdorfergrund, den 28.07.2016  
  
 Bürgermeister

#### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30

Stand: 01.02.2016  
 09.02.2016  
 18.05.2016

■ Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn  
 Bebauungsplan "Am Schwarzacker"  
 1. Änderung und Erweiterung  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)  
 Satzung

Beil. Wolf  
 CAD: Beil., Schn., Ferber  
 Maßstab: 1 : 1.000