

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Hachborner Straße / Klosterstraße"



Rechtsgrundlagen
 BauGB (i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2454), Planzonenverordnung (BauNVO) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2010 (BGBl. I S. 2786)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 189).

Zeichenerklärung

Katastermäßige Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzzeichen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- Mi
- Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ
- GFZ
- Geschossflächenzahl
- Z

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemalung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugruben	GRZ	GFZ	Z
I		0,6	1,2	II

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textile Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO gilt für das Gebiet die Nutzungsmuster Nr. 6, 8 und 9 (Trockenbau) und Nr. 8 (Vergnügungsgelände) im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2) und unter § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO zur Unterkellerung von Gebäuden innerhalb des Mikrobereichs gilt:
 Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig. Für Nebenanlagen die mit einem Eingriff in den Untergrund verbunden sind, sind die Gebäude auf eine Höhe von maximal 0,4 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen sind.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:
 Carports und Nebenanlagen zulässig.
 Carports und Nebenanlagen sind Stellplätze, Garagen, Hofeinfahrten und Nebenanlagen zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 Neu anzulagende Gehwege, Gasversorgungsleitungen und horizontalen L.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der rückwertigen Grundstücksparzelle (Flurstück 1 teilweise im südöstlichen Bereich und Flurstück 11/1).

1.6 Artenliste (Empfehlung):

Blume 2.Ordnung	Feldhorn
Acer campestre	-
Prunus avium	-
Prunus padus	-
Sorbus aucuparia	-
Tilia platyphyllos	-
Alnus glutinosa	-
Fraxinus excelsior	-
Esche	-
Straucher	-
Cornus sanguinea	-
Viburnum opulus	-
Etonymus europaeus	-
Lonicera xylosteum	-
Heckenkirsche	-
Sambucus nigra	-
Schw. Hülndler	-
Kletterpflanzen:	-
Clematis vitalba	-
Hedera helix	-
Humulus lupulicus	-
Convolvulus	-
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-
Wilder Wein	-

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

1.7 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Mischgebietes mit Vorhaben- und Erschließungsplan nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabeninhaber im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Baurundrechtliche Gestaltungsregeln (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsregeln)

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Stoffliche Anforderungen sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachneigung:

2.1.2.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeiltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Hauptdächer mit einer Neigung von 35 bis 45°.

2.1.2.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zu 2.1.2.1 zulässig.

2.1.3 Dachfarbe:

Für die Dachdeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (entbraun, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot), Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

2.2.1 Für geplante Einfriedungen gilt: Seltliche (zum Straßennraum rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume zulässig.

2.2.2 Neu zu errichtende Mäuren, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig (gilt auch für Einfriedungen aus Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, gemauerten Stützmauern zum Straßennraum oder Nachbargrundstück, Klinker- oder Pflastermauern für Zaunsegmente sind zulässig).

2.2.3 Bei gemauerten Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

2.3 Grundstückseinfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Für den Bereich innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt: Mind. 80% der Grundstücksfläche (e nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit einer Einfriedung zu versehen. Die Einfriedung ist aus standortgerechten Baumaterialien zu bestehen. Es gilt: Laubbäume (z.B. 25 cm im Durchmesser) sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen Laubbäume können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten aller Baumgattungen können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

3.1 Stellplatzsetzung:

Es gilt die Stellplatzsetzung der Gemeinde Ebsdorfergrund.

3.2 Archaische Baubegleitung und Bodendenkmäler

3.2.1 Zur Sicherstellung der Vermeidung von Beschädigungen oder der Zerstörung vorhandener Bodendenkmäler ist eine archaische Baubegleitung für die Bauphase durchzuführen.

3.2.2 Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen die einen Eingriff in den Untergrund erfordern ist vorab die Untere Denkmalbehörde zu informieren.

3.2.3 Aufgrund der Lage innerhalb der Gesamtanlage von Hachborn, werden erhöhte denkmalgeschützte Ansprüche an die Gestaltung der Gebäude zur Einbindung in die historische Bausubstanz des Ortskerns gestellt. Diese sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Kreisbauaufsicht und der Unteren Denkmalbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

3.2.4 Wird bei Errichten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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 HDStBG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Niederschlagswasser soll ottisch versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Verrechnung, mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit es sich um wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange angeht (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden. Die Verwertung soll in wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzugehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutnester zu kontrollieren. Außerdem der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) zu beobachten. Vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Verfahrensmerkmale im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 18.06.2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde 06.07.2018 bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde 06.07.2018 bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.07.2018 bis 20.08.2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 10.12.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten im "Ebsdorfergrund Nachrichten".

Ausfertigungsmerkmale:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ebsdorfergrund, den 13.12.2018

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Ebsdorfergrund, den 27.12.2018

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Stand: 17.02.2018
 20.03.2018
 Bearbeiter: Rüdiger Wolf
 CAD: Weidner
 Maßstab: 1 : 500

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Hachborner Straße / Klosterstraße"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
 Sitzung