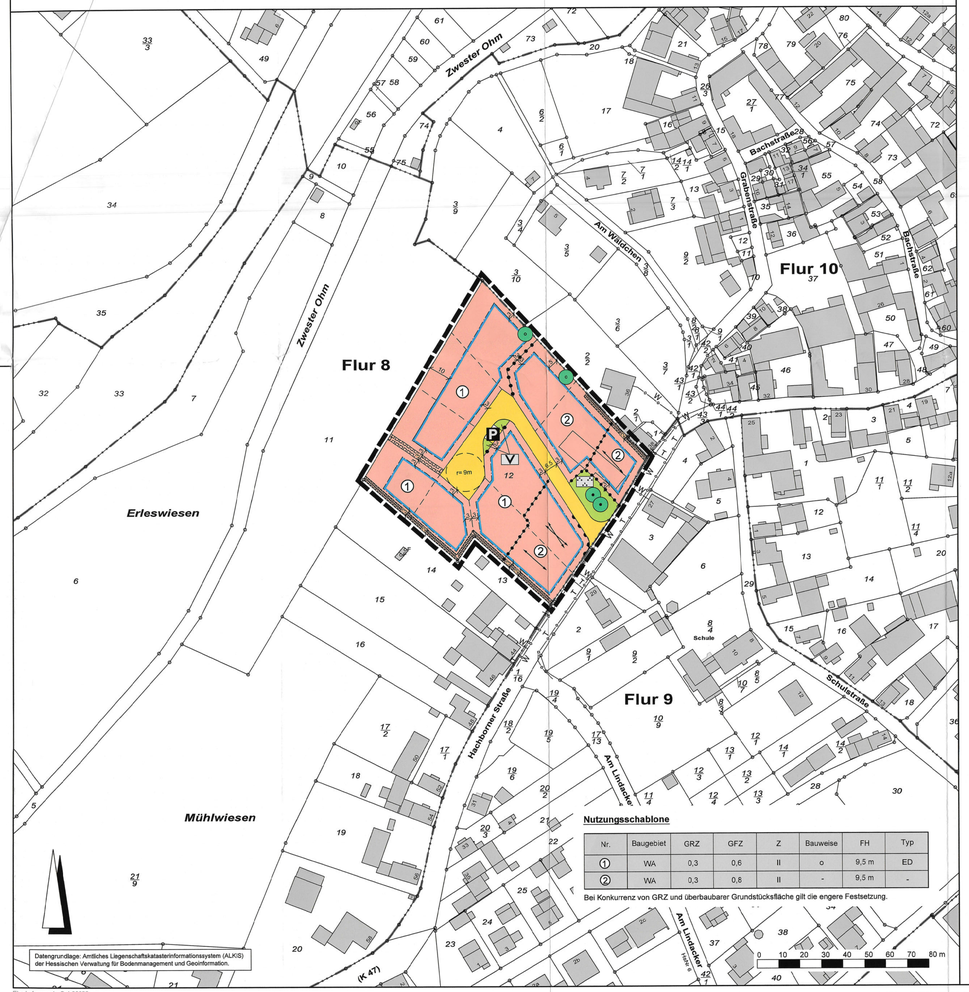
Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet Klosterpark"



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH	Typ
①	WA	0,3	0,6	II	o	9,5 m	ED
②	WA	0,3	0,8	II	-	9,5 m	-

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

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 8 — Flurnummer

12 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

FH — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hauptfirstrichtung

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

P — Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:

Parkanlage

V — Verkehrsbegleitgrün

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

Anpflanzung von Laubbäumen

Erhalt von Laubbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Bemaßung (verbindlich)

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahme

W — Wasserhauptleitung (nicht eingemessen)

T — Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO d. h. nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 gilt:
Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.1.3 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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:
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.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern je Haushälfte 2 Wohnungen zulässig.

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

1.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

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

Für die Funktionsfähigkeit der Entwässerung des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß Plankarte zugunsten der Gemeinde Ebsdorfergrund festgesetzt.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Für Anpflanzungsflächen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte gilt: Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubstrauchhecke: einreihig, Pflanzabstand 2,50 m.

1.6.2 Für Anpflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen gilt je Symbol 1 Laub-/Obstbaum. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

1.7 Artenliste (Empfehlung):

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Alnus glutinosa	-	Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche

Sträucher

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

Kletterpflanzen-

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

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

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26:

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 ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

1.9 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 Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Gebäudegestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO:

2.1.1 Dachneigung:

2.1.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Hauptdächer im WA 1 und 2 mit einer Neigung von 25° bis 45°. Geringere Dachneigungen ab 5° sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

2.1.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 25°.

2.1.1.3 Flachdächer (0° - 4°) sind nicht zulässig.

2.1.1.4 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zu 2.1.1.1 bis 2.1.1.3 zulässig.

2.1.2 Dachfarbe:

Für die Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie eine dauerhafte Dachbegrünung zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.1.3 Fassadengestaltung:

Fassaden sind mit gedeckten, hellen, nicht greifbunten oder reinweißen Farben zu versehen.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

2.2.1 Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Sichtschutzzäune (z.B. Flechtschutzzäune) zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.

2.2.2 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.

2.2.3 Bei gemeinsamer Grundstückgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hessischen Wassergesetz)

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

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

4.1 Stellplatzsatzung:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund.

4.2 Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

Es besteht Relevanz im Sinne des Umgebungsschutzes. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die nach § 2 Abs. 3 HDSchG geschützte Gesamtanlage I von Hachborn (Denkmaltopographie Marburg-Biedenkopf 11, S. 238ff), eine weitere Gesamtanlage (Gesamtanlage 2, Hachborner Str. 33, 52-56, Denkmaltopographie Marburg-Biedenkopf 11, S.177 f) sowie einige Einzelkulturdenkmale (§2 Abs.1 HDSchG).

4.3 Artenschutz:

4.3.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.3.2 Bestandsgebäude sind vor Abbruch und der Durchführung von Umbaumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren um festzustellen ob geschützte Tierarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

4.3.3 Zum Ausgleich wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Felssperlings sind voraufend drei geeignete Nistkasten vorzugsweise im Plangebiet oder in einem bestehenden Streuobstbestand im näheren räumlichen Zusammenhang (max. 500 m Umkreis) anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

4.3.4 Bei Auffinden von geschützten Tierarten (Fledermausarten) sind nachfolgende Maßnahmen im Umfeld des Geltungsbereiches vertraglich zu sichern:
Zum Ausgleich wegfallende potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen zu kompensieren. Die Anzahl ist für alle Fledermausarten ausreichend.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am — 12.06.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am — 10.11.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am — 10.11.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom — 20.11.2017
bis einschließlich — 22.12.2017

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am — 20.04.2018

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGBerfolgte in der Zeit vom — 30.04.2018
bis einschließlich — 25.05.2018

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 — 18.06.2018

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 25.06.2018

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

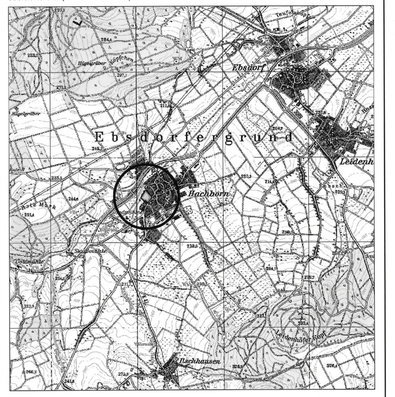
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 02.11.2018

Ebsdorfergrund, den 06.11.2018

Bürgermeister

-372-

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 18, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohngebiet Klosterpark"
Satzung

Stand:	18.09.2017 14.11.2017 27.03.2018 19.04.2018 26.05.2018
Bearbeiter:	Wolf, Rüttger
CAD:	Beil, Vellatein
Maßstab:	1 : 1.000