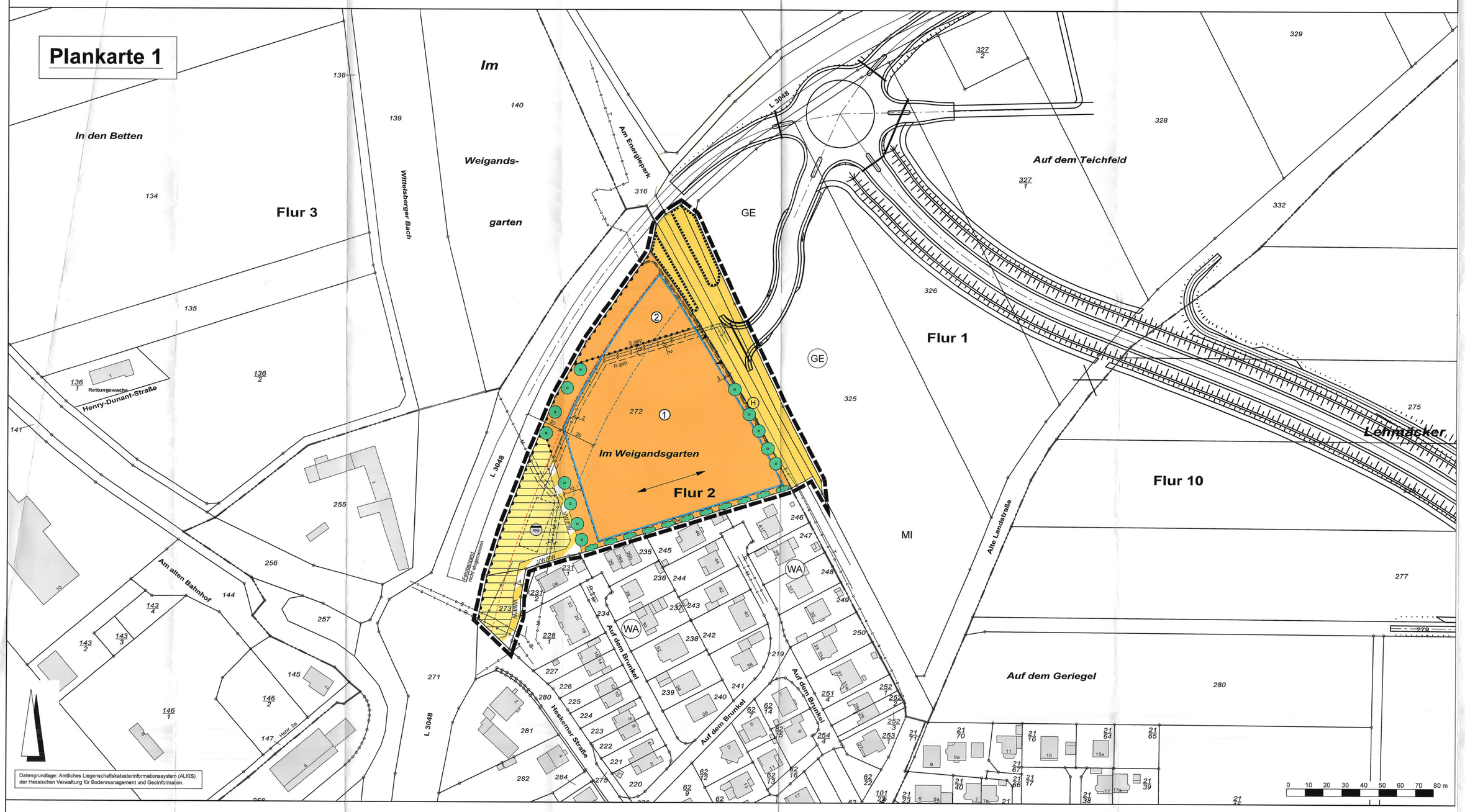
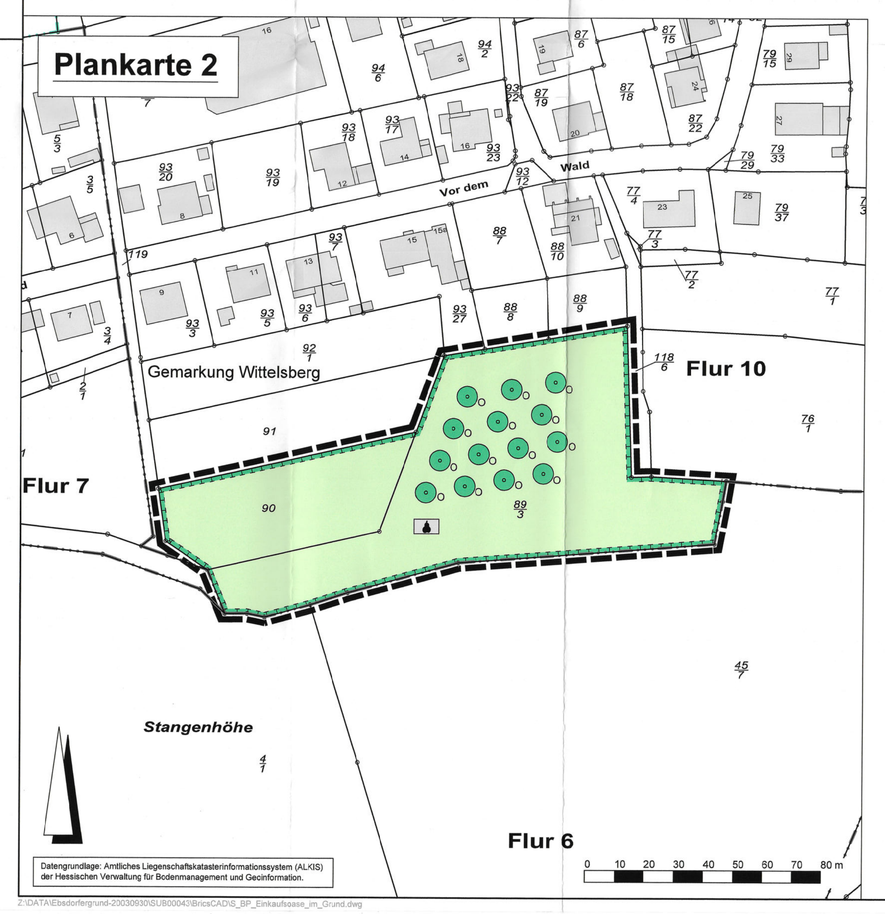
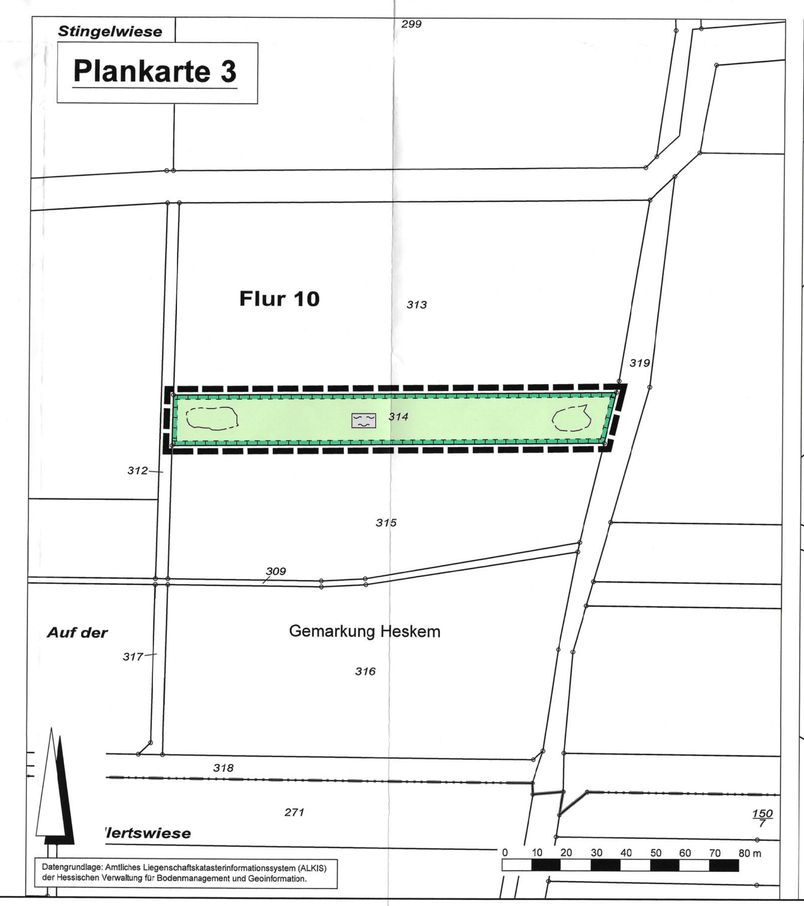
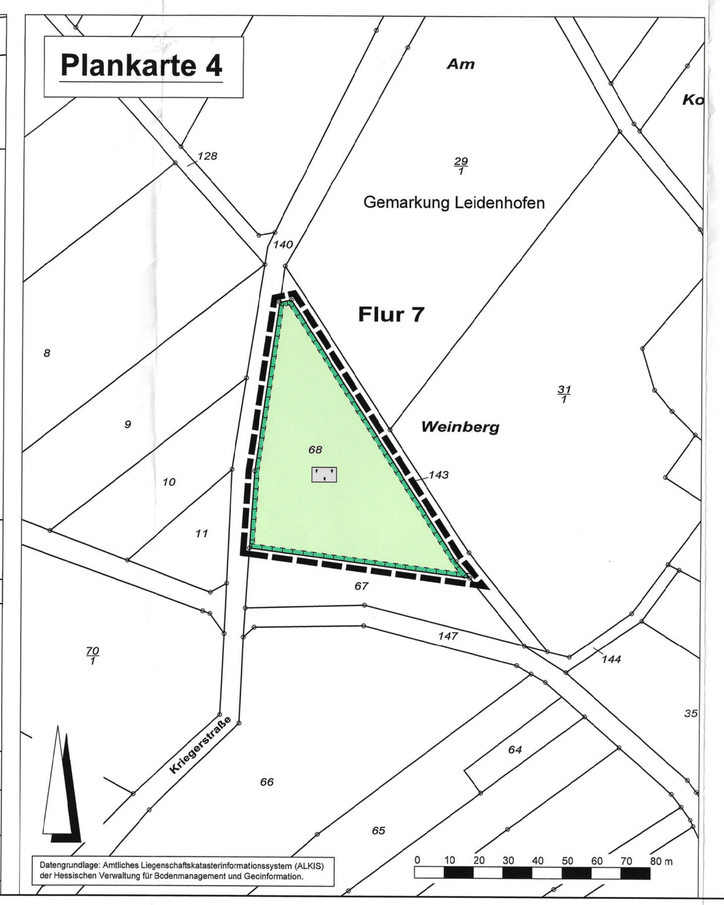
Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln

Bebauungsplan "Einkaufsoase im Grund"









Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 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),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 12 — Flurnummer
- 272 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegepartzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SO_{LEH} — Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel
- SO_S — Sondergebiet Zweckbestimmung Sparkasse

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- $OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Firstrichtung der Hauptgebäude

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- VW / FW — Versorgungsweg / Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- RRB — Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- M — Mischwasserkanal (Bestand,nicht eingemessen)
- R — Regenwasserleitung (Bestand, nicht eingemessen)
- RWS gep. — Regen-/ Schmutzwasserkanal (Planung)
- T — Telekommunikationslinien (Bestand, nicht eingemessen)

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

- Entwicklungsziel: Streuobstwiese / Extensivgrünland
- Entwicklungsziel: Anlage von Blänken
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Anpflanzung von Obstbäumen
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubsträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde / eines Dritten zu belastende Flächen; hier: Infrastrukturleitungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Bemaßung (verbindlich)
- (H) Bushaltestelle (Planung)
- Blänke (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$OK_{Geb.}$
1	SO_{LEH}	0,8	0,8	I	12,5 m
2	SO_S	0,6	1,2	II	-

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel folgende Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen zulässig:

1. Ein Lebensmitteleinzelhandel incl. Metzger mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.400m² zzgl. Backshop.
2. Ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 400m².
3. Sparkassenfiliale, Büro und Dienstleistungsunternehmen.

1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 14 und § 18 Abs.1 BauNVO gilt für das Sondergebiet:
Die max. Höhe von Werbepylone (-türme) beträgt 12,0m über Oberkante Fahrbahn des Parkplatzes.

1.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO gilt für das Sondergebiet:
Die max. Firsthöhe der Gebäude beträgt 12,50m über Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:

1.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 und § 23 Abs.5 BauNVO:
Im Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Werbepylone, Fluchttreppen, Stützmauern), Stellplätze und ihre Fahrgassen zulässig. Ausnahme: In der Bauverbotszone zur Landesstraße sind keine baulichen Anlagen (Hochbauten) zulässig.

1.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ von 0,8 in geringfügigen Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB (Zuordnung):

1.6 Im Plangebiet sind Fußwege und Hofflächen in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc).
Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Stellplatz Zu- und Umfahrten, etc.).

1.6.1 Plankarte 2 Gemarkung Wittelsberg, Flur 5, Flurstück 89/3 und 90 - Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Streuobstwiese
Maßnahmen: Die Fläche ist extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder eine extensive Beweidung zu pflegen. Je Baumsymbol ist ein breitwüchsiger Hochstamm-Obstbaum (v., STU 8-10) anzupflanzen. Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Sortenauswahl
Rote Sternrenette - Apfel
Roter Boskoop - Apfel
Graue französische Renette - Apfel
Rheinischer Bohnapfel – Apfel
Riesenboiken - Apfel
Gravensteiner - Apfel
Roter Trierer Weinapfel - Apfel
Winterglockenapfel - Apfel
Roter Herbstkalvill - Apfel
Winterrambour - Apfel
Kaiser Wilhelm - Apfel
Schöner von Nordhausen - Apfel
Jakob Lebel - Apfel
Clapps Liebling - Birne
Gute Graue - Birne
Frühe von Trevoux - Birne
Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche – Kirsche

1.6.2 Plankarte 3 Gemarkung Heskem-Mölln, Flur 10, Flurstück 314 - Entwicklungsziel: Anlage von Blänken
Maßnahmen: Neuanlage zweier jeweils rd. 100 m² großer temporärer Kleingewässer. Die Herstellung der temporären Kleingewässer soll im Sinne von Blänken erfolgen, d.h. es sind flache Geländemulden herzustellen, welche i.d.R. eine Tiefe von 40-60 cm sowie vereinzelt bis 1 m erreichen. Die übrige Fläche ist extensiv durch Mahd oder Beweidung zu pflegen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

1.6.3 Plankarte 4 Gemarkung Leidenhofen, Flur 7, Flurstück 68 - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Die Fläche ist extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen, (Hinweis - der erste Mahdtermin sollte nicht vor dem 15.06 eines jeden Jahres erfolgen). Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

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

1.7 Gemäß Planzeichen gilt es je Symbol 1 einheimischen ständortgerechten Laubbaum 2.Ordnung zu pflanzen und zu pflegen. Pflanzliste siehe 1.8. Die Standorte können gegenüber der Vorgabe auf der Plankarte um bis zu 5m versetzt werden. Je Planysymbol Straucher sind 4 einheimische Laubstraucher zu pflanzen.

1.8 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe

Kletterpflanzen

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

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

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

1.9 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. Ausnahmen von dem Höhstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):

Dachgestaltung:

2.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die, Dachneigung, Dachaufbauten:

2.1.1 Zulässig sind im Sondergebiet Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 20°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

Einfriedungen:

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

2.2.1 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig. Stützmauern auf dem Grundstück und zum Nachbargrundstück sind unter Beachtung der HBO grundsätzlich zulässig.

2.2.2 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstiegsschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gemäß 1.8 (Artenliste).

Werbeanlagen:

2.3 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.4 HBO gilt für die, Dachneigung, Dachaufbauten:

2.3.1 Die max. zulässige Höhe bei Werbeanlagen beträgt 4,0m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen

2.3.2 Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

Grundstücksfreiflächen:

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO:
Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 1.5) sind als Grünfläche anzulegen.

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

3.1 Bauverbotszone und Baubeschränkungszone
Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

Daran schließt sich die Baubeschränkungszone an, hier sind bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 20,00 m mit Hessen Mobil Dillenburg abzustimmen.

3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH
Im Planbereich verläuft an der östlichen Randzone eine hochwertige Telekommunikationslinie der Telekom. Weitere Hinweise siehe Begründung zum Bebauungsplan.

3.3 Verband Hess. Fischer e.V.
Bei der Einfriedung des Grundstücks ist nach Möglichkeit auf eine Durchgängigkeit von 10 bis 15cm für Kleintiere festzuschreiben. die Beleuchtung des Plangebietes zum Schutz von Nachtfalter und Fledermäusen mit LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenen Gehäuse verwendet werden.

4 Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen

4.1 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.

4.2 Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 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.

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Bodenfunde bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirme mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abrissarbeiten/ beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtliche Siedlungen/Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

4.3 Artenschutz
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) 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.

4.4 RP Gießen, Dez. 44 Bergaufsicht
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfelder, indem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

4.5 Immissionsschutz
Im Zuge der Projektplanung sind die Emissionen aus Einrichtungen der TGA (Gaskühler, Verflüssiger der Kältetanlagen) so anzulegen, dass durch die Immissionen dieser Anlagen „in der Summe" der Richtwert um mindestens 6 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)) und im geplanten Mischgebiet (tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A)) um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

4.6 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg
Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenverbung sowie über- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

4.7 Boden- mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende, siehe Infoblatt hmuelv

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	03.09.2018
und	05.11.2018
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	15.02.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	15.02.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	18.02.2019
bis einschließlich	22.03.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.09.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	30.09.2019
bis einschließlich	01.11.2019
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	07.02.2020

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. 05. 2020

Bürgermeister

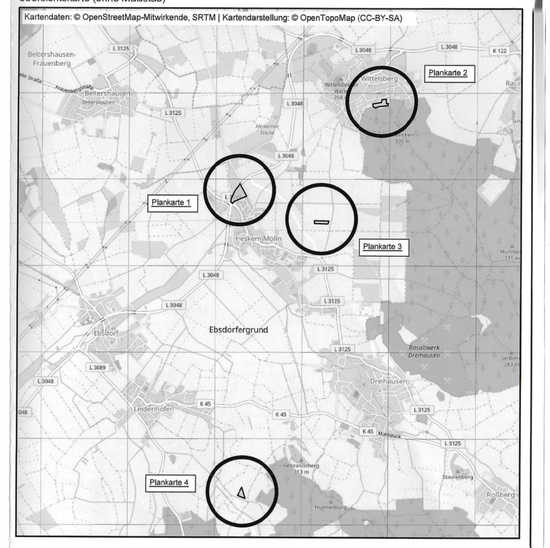
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 20.05.2020

Ebsdorfergrund, den 23.05.2020

Bürgermeister

-335-

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-20

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln
Bebauungsplan "Einkaufsoase im Grund"

Satzung

Stand:	12.12.18/14.12.18 31.01.19/06.06.19 26.07.19/17.09.19 24.09.19/28.10.19 11.11.19
Bearbeiter:	Vogt
CAD:	Bell
Maßstab:	1 : 1.500

CATIA:Ebsdorfergrund-20200305/0-00000429/vcCADN5_BP_Einkaufsoase_im_Grund.dwg