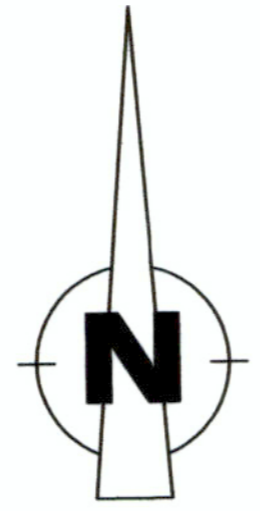


# Gemeinde Ebsdorfergrund - OT Heskem-Mölln

## Bebauungsplan

### "Erweiterung Servicehof Ebsdorfergrund - OT Heskem - Mölln"



#### A RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- A.1 Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I 2005 S. 1224), Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1818), Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I 2006 S. 2099), Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 2878), Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I 2008 S. 2586), Artikel 2g des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I 2008 S. 2986), Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I 2008 S. 3018), Artikel 4b des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4g des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009 S. 2585)
- A.2 BauNVO**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- A.3 PlanZV**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- A.4 Hessische Bauordnung (HBO)**  
in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. S. 716)
- A.5 Hessisches Naturschutzgesetz (HNSchG)**  
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. S. 619), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I 2007 S. 792, 796), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I 2007 S. 851, 854).
- A.6 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 Nr. 51 vom 06.08.2009)
- A.7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 vom 31.07.2009)
- A.8 Hessisches Wassergesetz (HWG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005 S. 305), zuletzt geändert am 4. März 2010, GVBl. S. 85

#### B PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV 90

- B.1 Art der baulichen Nutzung**
- B.1.1** Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung
- B.2 Maß der baulichen Nutzung**
- B.2.1** II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- B.2.2** GRZ = 0,4 Grundflächenzahl
- B.2.3** GFZ = 0,8 Geschosflächenzahl
- B.2.5** o offene Bauweise
- B.3 Bauweise, Baugrenzen**
- B.3.1** Baugrenze
- B.3.2** überbaubare Grundstücksfläche
- B.3.3** nicht überbaubare Grundstücksfläche
- B.4 Verkehrsflächen**
- B.4.1** Straßenbegrenzungslinie
- B.4.2** Straßenverkehrsfläche
- B.4.3** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- B.5 Sonstige Planzeichen**
- B.5.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorherbezogenen Bebauungsplanes "Retungswache / Servicehof Ebsdorfergrund-Heskem"
- B.5.2** Nutzungsschablone
- |                           |     |                                       |                    |
|---------------------------|-----|---------------------------------------|--------------------|
| Art der baulichen Nutzung |     | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |                    |
| GRZ                       | GFZ | Grundflächenzahl                      | Geschosflächenzahl |
| 0,4                       | 0,8 |                                       | Bauweise           |
|                           |     |                                       |                    |
- B.6 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**
- B.6.1** [1] vorhandene Bebauung
- B.6.2** Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- B.6.3** 136 Flurstücknummer
- B.6.4** 3,00 alle Maßangaben in Meter
- Fahrtband

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

#### C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- C.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß BauGB und BauNVO**
- C.1.1 Einfluchten und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB**
- C.1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Servicehof"**  
Zulässig sind die für einen Servicehof typischen Nutzungen und Einrichtungen, wie z. B. Verwaltungsgebäude, Werkstatt, Lagerhallen und -plätze, Pkw-Stellplätze, Garagen.
- C.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO**  
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, die Geschosflächenzahl und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- C.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Bauweise nach § 23 Abs. 3 BauNVO, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- C.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze und der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Abfahrsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für die 20,00 m tiefe Verkehrszone nördlich der L 3125, zwischen befestigtem Fahrbahnrand und Baugrenze. In diesem Bereich sind lediglich die gesetzlich zulässigen Nutzungen erlaubt.
- C.1.5 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**  
Die Straßenseitenbereiche sowie der Wirtschaftsweg nördlich des vorhandenen Servicehofes wurden als Verkehrsflächen festgesetzt. Ebenso wurden entlang der L 3125 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Sichtflächen an der Landesstraße 3125 sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückeinfriedungen über 0,80 m gemessen von der Fahrbahnabkante, freizuhalten und ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung dazwischenliegender Hindernisse estandlich herzustellen.
- C.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß BauGB in Verbindung mit HENSchG**
- C.2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB**
- C.2.1.1 Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen**  
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Servicehof" sind 40% der Grundstücke als Grünflächen anzulegen, d. h. mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten (Erhaltung; aufgrund der GRZ von 0,4 können maximal 40% der Grundstücke von baulichen Anlagen überdeckt werden. Weitere maximal 20% der Grundstücke können gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO mit den dort angegebenen Nutzungen überbaut werden. Die restlichen 40% sind als Grünfläche anzulegen).
- Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbau (Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Arten sind überwiegend der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
- C.2.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den privaten und zu den öffentlichen Grundstücksflächen sowie deren zeitliche Umsetzung**  
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen folgendermaßen zugeordnet:  
Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche Fläche A / Teilfläche A2 im Geltungsbereich des vorherbezogenen Bebauungsplanes "Retungswache Ebsdorfergrund - OT Heskem - Mölln" in der Gemarkung Heskem Flur 3, Fl.-St.-Nr. 136 (Teilweise) werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erweiterung Servicehof Ebsdorfergrund - OT Heskem - Mölln" zugeordnet (Darstellung der Maßnahmenfläche siehe Begründung zum Bebauungsplan).  
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat zeitlich mit dem Baufortschritt zu erfolgen.

#### D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- D.1 Denkmalschutz**  
Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettfunde entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- D.2 Schutz von unterirdischen Leitungen**  
Bei Erarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke wie z. B. Einbautungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
- D.3 Erdrauch**  
Bezüglich der Verwertung und Entsorgung von unbelastetem Erdrauch wird auf die 1. VwV Erdrauch/Bauschutt vom 11.10.1993 sowie deren Ergänzungen vom 21.12.1992 verwiesen. Danach ist unbelasteter Erdrauch zu verwerten, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall von unbelastetem Material minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z. B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung). Besteht keine Möglichkeit der Verwertung, ist der Erdrauch zwischen zu lagern.  
Erdrauch ist nur dann unbelastet, wenn seine Herkunft bekannt ist und Verunreinigungen weder augenscheinlich noch geruchlich wahrnehmbar sind und wenn im Zweifelsfall bei begründetem Verdacht nach einer Untersuchung die Orientierungswerte des vorgenannten Erlasses nicht überschritten werden.  
Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist das Vorgehen mit der zuständigen Stelle abzustimmen.
- D.4 Löschwassermenge**  
Gemäß DVGW-Abwatsblatt W 405 ist für das Baugelände eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min. auf die Dauer von zwei Stunden bereit zu stellen.
- D.5 Einsatz von Lösch- und Rettungsgestirten**  
Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgestirten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
- D.6 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken**  
Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

#### E HINWEISE

- E.1** Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.
- E.2** Gemäß § 215 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unbedeutende Verletzung der dort BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalte geltend gemacht worden. Der vorangegangene Satz gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.
- E.3** Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensschäden eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.  
Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o. g. Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

#### F VERFAHRENSVERMERKE

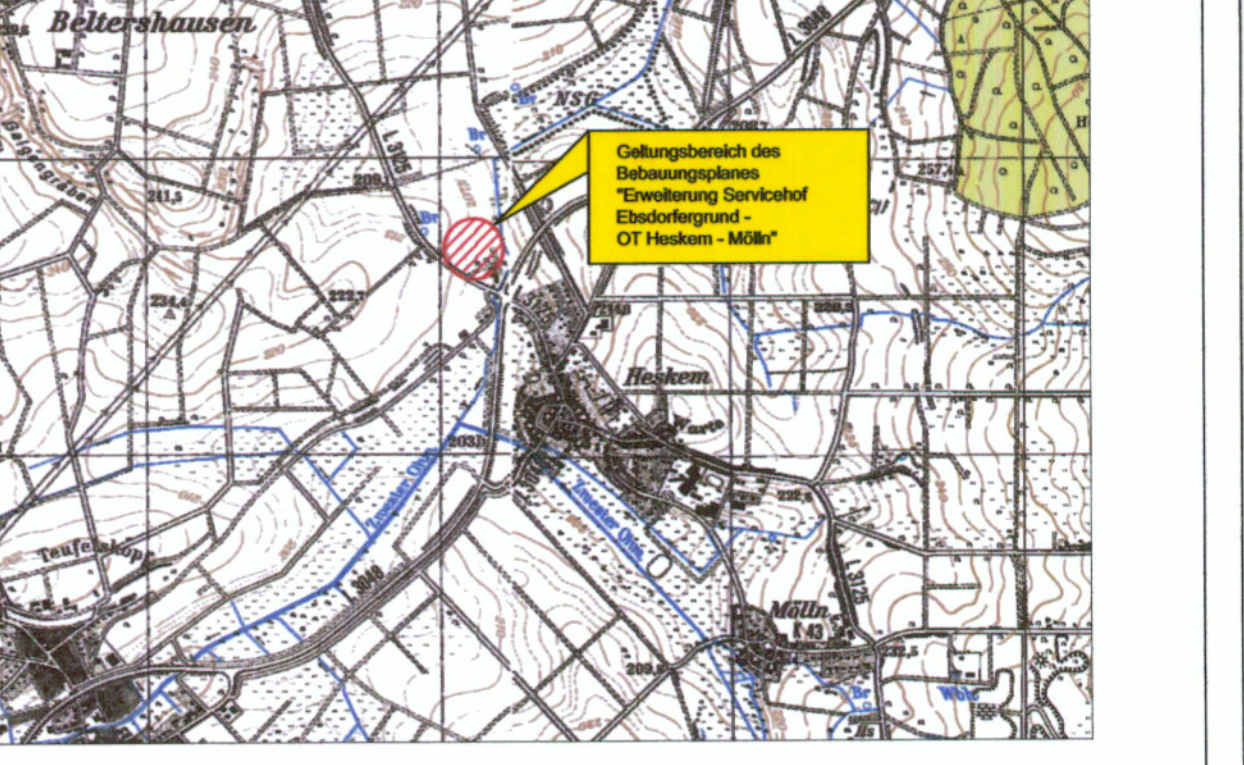
- F.1** Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 15.12.2009
- F.2** Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 23.01.2009
- F.3** Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden 22.04.2009
- F.4** Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 24.05.2009
- F.5** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.06.2009 08.06.2009 bis einschließlich 22.06.2009
- F.6** Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.06.2009 25.05.2009 bis einschließlich 26.06.2009
- F.7** Beschlussfassung über Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden 23.09.2009
- F.8** Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 23.09.2009
- F.9** Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 02.10.2009
- F.10** Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2009 12.10.2009 bis einschließlich 06.11.2009
- F.11** Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 22.01.2009
- F.12** Wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2010 01.03.2010 bis einschließlich 01.03.2010
- F.13** Wiederholte Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2010 15.03.2010 bis einschließlich 15.03.2010
- F.14** Beschlussfassung über die Anregungen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden 28.06.2010
- F.15** Der Bebauungsplan "Erweiterung Servicehof Ebsdorfergrund - OT Heskem - Mölln" wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von dem Gemeindevorstand der Gemeinde Ebsdorfergrund am 28.06.2010 auf Satzung beschlossen

Der Bebauungsplan "Erweiterung Servicehof Ebsdorfergrund - OT Heskem - Mölln" wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von dem Gemeindevorstand der Gemeinde Ebsdorfergrund am 28.06.2010 auf Satzung beschlossen

Ebsdorfergrund, den 18.10.10

Bürgermeister Schulz

#### Übersichtskarte ohne Maßstab



#### Satzung

Bauherr:	Entwurfverfasser:	09. September 2010
<b>Dipl.-Ing. Gringel GmbH</b> Ingenieurbüro für Bauwesen		
Schulstraße, Bb 30043 Hestweg / Lahn Telefon (06451) 94818-0 Telefax (06451) 94818-29 mailto:ing@gringel-bauw.de		
aufgenommen		
ausgearbeitet	BK	09/2010
besprochen	BK	09/2010
geprüft		
gebilligt		
Revisions-Nr.:		
Projekt: Bebauungsplan "Erweiterung Servicehof Ebsdorfergrund - OT Heskem - Mölln"		
Mittelmaß: 1 : 1.000		
Projekt:	G187008	
Blatt:	1	
Unterlage:	1. Ausfertigung	
Gemeinde Ebsdorfergrund Ortsteil Heskem - Mölln		