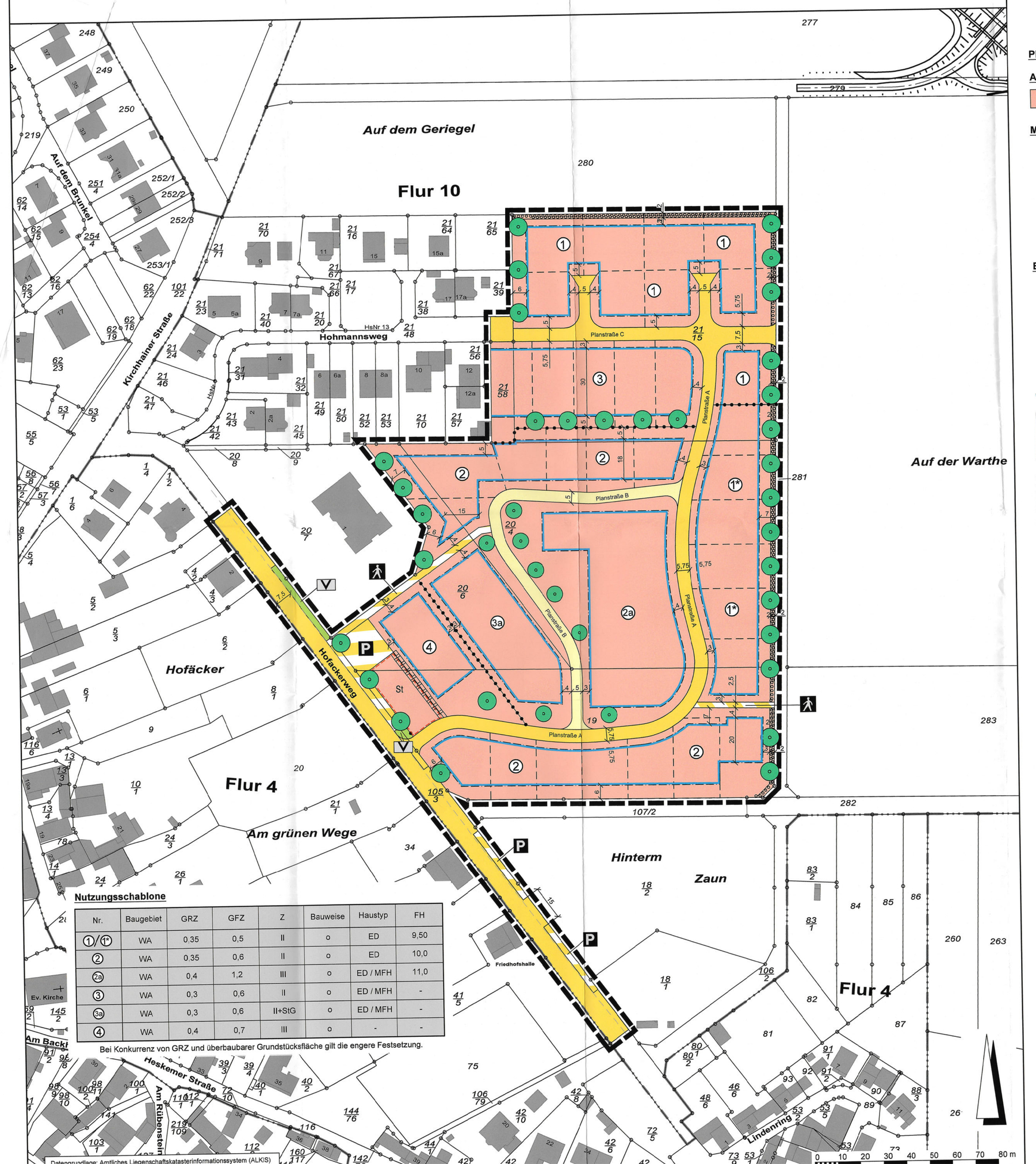
Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Generationenpark" - 1. Änderung



Datenquelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	FH
1/1*	WA	0,35	0,5	II	o	ED	9,50
2	WA	0,35	0,6	II	o	ED	10,0
2a	WA	0,4	1,2	III	o	ED / MFH	11,0
3	WA	0,3	0,6	II	o	ED / MFH	-
3a	WA	0,3	0,6	II+StG	o	ED / MFH	-
4	WA	0,4	0,7	III	o	-	-

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
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),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 4 — Flurnummer
- 20/6 — 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
- FH — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- MFH — Mehrfamilienhäuser zulässig
- StG — Staffelgeschoss
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig) vgl. textliche Festsetzung 2.3.

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenverkehrsflächen (privat)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsbegleitgrün

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

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Infrastrukturleitungen zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- 5,4 — Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Generationenpark" werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationenpark" - 1. Änderung aufgehoben.

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 § 4 Abs.3 Nr.4 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

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

2.3 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.

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

2.4 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.

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

2.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
Im Allg. Wohngebiet 1 bis 2 sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig. Im Allg. Wohngebiet 2a, 3 und 3a sind zusätzlich bei einem Mehrfamilienhaus je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

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

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

2.6.1 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.

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

2.7.1 Nachrichtliche Übernahme und Hinweis (keine Festsetzung):
Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über eine bereits gegebene Freistellungserklärung des Hess. Landgesellschaft an den Vorhabenträger. Die vertraglichen Regelungen werden Teil der Verfahrensunterlagen zur Satzung.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB

2.8 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:
Der Eingriff im Bereich der Erschließungsstraßen und der Wohngebiete 1-4 sowie in den bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan BP Wohnanlage „Auf dem Geriegel" Plan 1 werden über die bereits erfolgte Freistellungserklärung der Hess. Landgesellschaft ausgeglichen.

2.9 **Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:**

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:
Bei Anpflanzungsflächen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte: Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubstrauchhecke; einreihig, Pflanzabstand 2,50 m. Bei Anpflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen je Symbol 1 Laub-/Obstbaum. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Artenliste siehe 2.10. Vor der Heckenpflanzung zu angrenzenden lw. Nutzflächen ist eine Grabenmulde anzulegen.

2.10 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 – 20 m):

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling
Salix caprea	Sal-Weide

Kleinbäume (Höhe: 7 – 12/15 m):

Acer campstre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Eingriff. Weißdorn
Crataegus mcnogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	Echter Wein

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:

2.11 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.

Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag

2.12 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.

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

Dachgestaltung

3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 HBO gilt:

Dachneigung:

3.1.1 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 15° bis 45°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

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

3.1.3 Flachdächer (0° - 4°) sind zulässig.

3.1.4 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zu 3.1.1 – 3.1.3 zulässig.

Dacheindeckung:

3.1.5 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) und Dachbegrünungen sind zulässig.

Einfriedungen

3.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO zu Einfriedungen:

3.2.1 Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.

3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig (gilt auch für Einfriedungen im Bereich der Straße). Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

3.2.3 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.

Grundstücksfreiflächen

3.3 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO:
Mind. 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind gärtnerisch zu nutzen, davon sind 20 % 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.

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

4.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 HWG gilt:
Je Grundstück und Gebäude im WA 1, WA 1*, WA 2, WA 2a, WA 3 und WA 3a gilt es eine Zisterne zu errichten. Hinweise zur Dimensionierung (siehe auch Begründung):

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 gilt für die Regenrückhaltung: 7,50 l/m² Grundstücksfläche, Drosselabfluss 0,0012 l/s m² Grundstücksfläche.
Im Allgemeinen Wohngebiet 1* gilt für die Regenrückhaltung: 7,61 l/m² Grundstücksfläche, Drosselabfluss 0,0012 l/s m² Grundstücksfläche.
Im Allgemeinen Wohngebiet 2 gilt für die Regenrückhaltung: 7,61 l/m² Grundstücksfläche, Drosselabfluss 0,0012 l/s m² Grundstücksfläche.
Im Allgemeinen Wohngebiet 2a gilt für die Regenrückhaltung: 8,74 l/m² Grundstücksfläche, Drosselabfluss 0,0012 l/s m² Grundstücksfläche.
Im Allgemeinen Wohngebiet 3 gilt für die Regenrückhaltung: 6,50 l/m² Grundstücksfläche, Drosselabfluss 0,0012 l/s m² Grundstücksfläche.
Im Allgemeinen Wohngebiet 3a gilt für die Regenrückhaltung: 6,69 l/m² Grundstücksfläche, Drosselabfluss 0,0012 l/s m² Grundstücksfläche.

Die o.g. Dimensionierungen stellen die Mindestgröße der Zisterne für die Regenrückhaltung dar, die aber um weiteres Volumen für die Brauchwassernutzung (3m³) vergrößert werden muss.

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

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 Gemäß § 21 HDSchG:
Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Hinweise:
Pro Baugrundstück sollte innerhalb der Gartenflächen ein Nistkasten für Gartenvögel angebracht und unterhalten werden. Die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der gesetzlich festgelegten Brut- und Setzzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Falls dies aus triftigen Gründen nicht möglich sein sollte, ist zu gewährleisten, dass im Vorfeld der Umsetzung ein Fachkreis die Vorhabenfläche auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten kontrolliert, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermelden. Falls notwendig, sind im Sinne der Vermeidung und/oder Minimierung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten frühzeitig zu begegnen. Die zuständige untere Naturschutzbehörde ist dann im Rahmen eines Kurzgutachtens schriftlich zu informieren.
Zur Beleuchtung werden LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse empfohlen.

5.4 Deutsche Telekom AG
Im Planbereich befinden sich im Hofackerweg Telekommunikationslinien der Telekom.

5.5 Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessen Archäologie
Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Generationenpark" sind uns 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.
1. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Muttermodenabtrag die Maßnahme begleiten.
2. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher 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). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

5.6 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht Dez.44
Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	26.08.2020
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	04.09.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	04.09.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	14.09.2020 16.10.2020
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte erfolgte durch die Gemeindevertretung am	14.12.2020

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 15.12.2020

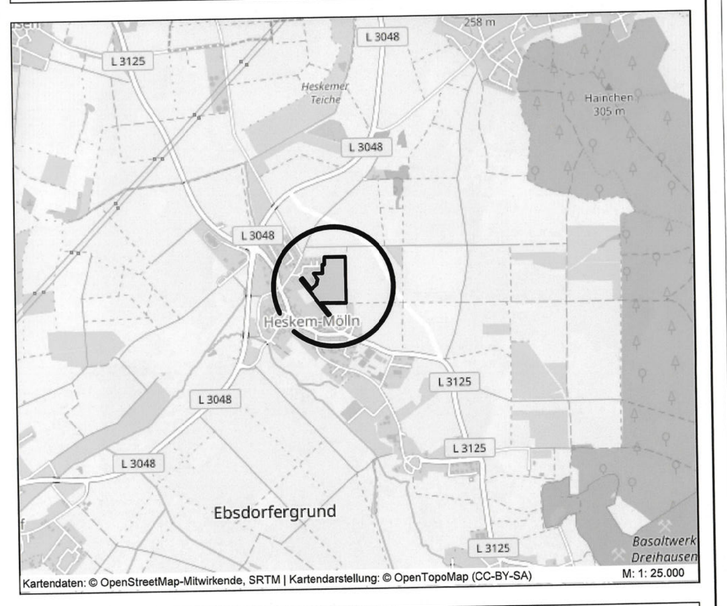
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 14.12.2020

Ebsdorfergrund, den 22.12.2020

Bürgermeister

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Generationenpark" - 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	26.08.2020 17.11.2020
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	101515