Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln

Teilbebauungsplan Nr.1 für das Gebiet an der Gesamtschule

2. Änderung und Erweiterung

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),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198),
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 9 — Flurnummer
- 212/63 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. — Oberkante Gebäude
- FH — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- 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 1.2.1

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Kanal (nicht eingemessen)

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

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- 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 belastende Flächen zugunsten der östlichen und rückwärtigen Grundstückseigentümer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- 6,4/4 — Bemaßung (verbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH/OKGeb.
1	MI	0,4	0,7	II	o	10,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Teilbebauungsplanes Nr.1 für das Gebiet an der Gesamtschule sowie der 1.Änderung werden durch die hier vorliegende 2.Änderung und Erweiterung aufgehoben.

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

1.1.1 Mischgebiet:

1.1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs.2 BauNVO: Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 und § 6 Abs.3 BauNVO: Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise unzulässig.

1.1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO gelten für die Höhe baulicher Anlagen neben den Angaben in der Nutzungsmatrix der Plankarte folgende Festsetzungen:
Im Mischgebiet beträgt die maximal zulässige Oberkante Gebäude / Firsthöhe / oberer Wandabschluss 10,00 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).
Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

1.2 **Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB:**

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:
Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausnahmen: Im Bereich der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Ausnahme: Die Errichtung von Stellplätzen.

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

1.3.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

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

1.4.1 Die Belastung der Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der östlichen und rückwärtigen Grundstückseigentümer (im südöstlichen Bereich).

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

Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen (2.Ordnung) in einem Abstand von 15m entlang der nördlichen Erschließungsstraße auf dem Grundstück gemäß Planzeichen auf der Plankarte sowie die Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern, zweireihig, Pflanzabstand 0,50 m, im Osten und Südosten des Mischgebietes. Artenauswahl siehe unter 1.5.2.

1.5.1 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume und Laubsträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB sind zu pflegen und abgängige Laubbäume sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.

1.5.2 Artenliste

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Calpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Virburnum opulus	- Gew. Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus monogyna/ Crataegus laevigata	- Weißdorn

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

1.6 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:**

1.6.1 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 1,2 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

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

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

(Dachform, Dachneigung, Dachfarbe)

2.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 30°.

2.1.2 Die unter 2.1.1 vorgegebenen Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.1.3 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.
Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

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

(Gestaltung der Einfriedungen)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

2.2.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder aus Holz herzustellen.

2.2.3 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig.

2.3 **Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:**

2.3.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Freistehende Werbepylone sind zulässig.

2.3.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Fremdwerbung

2.4 **Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**

2.4.1 Für den Bereich des Mischgebietes gilt: Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Laubbaum je 25 m² sowie ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

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.

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 nach Absprache mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.4 Entlang der westlichen und nördlichen Randzone des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 03.09.2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.04.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.04.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 14.06.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 02.09.2019

Die Bekanntmachungen erfolgten im 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 02.12.2019

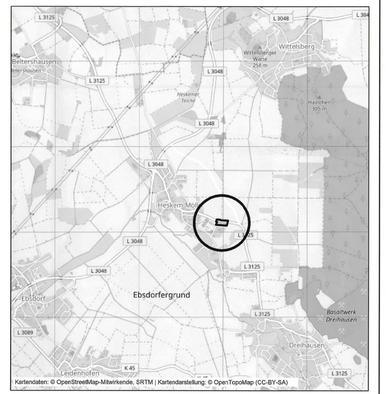
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 06.12.2019

Ebsdorfergrund, den 11.12.2019

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Heskem-Mölln
Teilbebauungsplan Nr.1 für das Gebiet an der Gesamtschule
2. Änderung und Erweiterung
Satzung

Stand: 16.04.2019
17.07.2019

Bearbeiter: Wolf
CAD: Bell

Maßstab: 1 : 1.000