



*Handwritten note:* Jochend Beck

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1:500  
Gemeinde: Ebsdorfergrund  
Gemarkung: Heskem  
Flur: 2

Beschreibung  
Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 14.05.1997 übereinstimmen.

Die topographischen Planfeststellungen wurden örtlich aufgenommen - Stand: 21.05.1997

Kassel, den 23.10.98

*Signature*  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planzeichenerklärung**

**Akt der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV, Paragr. 1-11 BauVO)  
Gewerbegebiet GE

**Wiese der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV, Paragr. 16 BauVO)  
maximale Tragfähigkeit, gemessen ab Oberkante geneigte Geländebereiche 6,00 t/m²

**Baumgrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV, Paragr. 22 und 23 BauVO)  
besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauVO hier: Gebäudehöhe maximal 51 m  
offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauVO  
Baugrenze  
maximale Dachneigung in Grad

**Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauVO)  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Verkehrsflächen, Gärten und Gemeinschaftsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauVO)

**Flächen für Aufschichtungen**  
Örtliche Verkehrsfläche mit dargestelltem Ausbauzustand hier: Böschungen  
**Pflanzungen, Nutzungsanforderungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Erhaltung von Grünanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 26 und 250 und Abs. 6 BauVO)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen  
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen  
Erhaltung der Bäume

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauVO)  
Örtliche Verkehrsfläche  
Örtliche Verkehrsfläche mit dargestelltem Ausbauzustand hier: Linksabbiegeparking  
Örtliche Verkehrsfläche mit dargestelltem Ausbauzustand hier: Fuß- und Radweg (gemäß § 22)  
Örtliche Verkehrsfläche mit dargestelltem Ausbauzustand hier: Wirtschaftsweg (s. textliche Festsetzung)  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Verkehrsflächen, Gärten und Gemeinschaftsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauVO)  
Zweckbestimmung hier: Stellplätze, Zufahrten, Einfahrt

**Versorgungsanlage Wasser**  
Zisternen (100 cbm)  
Hausversorgungs- und Hauswasserentlastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauVO)  
Schmutzwasserkanal, hier DN 200 STZ  
nachrichtliche Übernahme  
Regenwasserkanal, hier DN 400 STZ

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**  
Vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksbezeichnung  
topographischer Bestand  
nach topographischer Bestandsaufnahme  
Umgehungsstraße  
Maßlinien, Maßzahlen

L3048  
Der dargestellte Verlauf der Landesstraße L3048 ist nur nachrichtlich übernommen.  
Der tatsächliche Verlauf der Umgehungsstraße wurde örtlich festgestellt und kann vom hier gezeigten abweichen.

**Textliche Festsetzungen**

- Gewerbegebiete - GE 1 und GE 2**  
Die festgesetzten Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauVO der Unterbringung von allgemein zulässigen Gewerbebetrieben mit Büro-, Lager- und Sozialräumen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen.  
Die allgemein zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke wird im GE 1 und GE 2 ausgeschlossen, die allgemein zulässige Nutzung Tankstelle wird nur im GE 1 ausgeschlossen. Ausnahmeweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauVO werden in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.  
2. Maximale Verkaufsfläche und Warenartform  
Die Einrichtung von Verkaufsstellen innerhalb der Gewerbegebiete ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Von dieser Festsetzung ist im GE 1 eine bis max. 720 qm große Verkaufsstelle für das Warenortiment Getreide, Saatgut, Düngemittel, Pflanzkerntreibe, Pflanzensetzlinge, Betriebs- und Hilfsstoffe für die Land- und Forstwirtschaft, Baustoffe und ortswandernde Bauhilfsstoffe, Gartenartikel, feste Brennstoffe sowie pflanzliche Produkte aus landwirtschaftlichen Ursprungsarten ausgenommen.  
Dortüber hinaus ist ein Warenortiment bis max. 80 qm zusätzlich zulässig.  
3. Besondere Bauweise  
Gemäß Paragr. 22 (4) BauVO wird eine besondere (abweichende) Bauweise für das GE 1 in der Form festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 51 m zulässig sind.  
4. Gehölz- und Biotschutz  
Die im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung bzw. in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Dabei sind die Vorschriften zur Erhaltung nach DIN 18320 und B45-LG 4 bei der Bauausführung zu beachten.  
5. Pflanzgebot  
Die Flächen mit Pflanzbindung sind mit einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern vollständig zu bepflanzen. Mindestens 80% der nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind als Grünfläche anzulegen. Ebenfalls sind die Böschungsränder zu begrünen. Je angefangene 100 qm Grünfläche sind mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubb Baum oder Kernobstbaum oder 10 qm Sträucher, jeweils gemäß Pflanzliste zu pflanzen.  
6. Pflanzliste und Pflanzensortiment  
Standort, Art und Anzahl der zu pflanzenden Gehölze sind unter Berücksichtigung des Landschaftsplanes (Ordnungsplan) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 Raiffeisen-Warenlager der Gemeinde Ebsdorfergrund vorzunehmen.  
Die Pflanzliste ist der Ausführungsplanung zugrunde zu legen.  
7. Pflegemaßnahmen  
Für die Gehölzpflegemaßnahmen ist vor allem in der Anwachsstufe eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Gegebenenfalls sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
Die erforderlichen Pflegemaßnahmen richten sich nach den Vorgaben des Landschaftsplanes (Ordnungsplan).  
8. Fassadenbegrünung  
Die Gebäudefassaden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind möglichst vollständig, jedoch zumindest teilweise zu begrünen.  
9. Stellplätze und Zufahrten  
Die Stellplätze und Zufahrten in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind durch Pflanzmaßnahmen zu gliedern und zu gestalten. Dabei ist je angefangene 100 qm versiegelte Fläche ein standortgerechter, großkroniger Laubb Baum entsprechend untenstehender Liste zu pflanzen.  
10. Wirtschaftsweg  
Der Wirtschaftsweg ist nicht zu verlegen, um eine Mindestversickerung zu gewährleisten. Ausnahme: Zur Hälfte ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigem Material möglich.  
11. Dreikantenversickerung  
Die Versickerungsfähigkeit der Freiflächen ist umfänglich zu erhalten.  
Die Versiegelung ist auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und es sind möglichst geringe Kälteverluste bei den versiegelten Flächen anzustreben.  
12. Regenwassernutzung  
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist Regenwassernutzung zu betreiben.  
13. Wasserversorgung und Brandschutz  
Die vorhandenen Wasserleitungen entlang der alten Straße sind durch neue Leitungen mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm auszutauschen.  
Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist neben dem Anschluss an die zentrale Wasserversorgung (Ordnung) der Bau einer Zisterne mit einem Volumen von ca. 100 cbm erforderlich.  
14. Leiftungsbereich  
Im südlichen Bereich des Flurstücks 3/7 der Flur 2 (Grundstück der Raiffeisenbank) ist ein Leiftungsbereich für die Wasserversorgung zu sichern.

**Örtliche Bauvorschriften**

- Örtliche Bauvorschriften**  
(gemäß § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauVO)
- Bodenaushub**  
Gemäß § 87 (2) Satz 4 HBO ist der bei der Durchführung der Bauarbeiten anfallende unbelastete Bodenaushub auf dem Grundstück zu verwenden, soweit keine Gründe nach § 3 (1) HBO entgegenstehen.
  - Dachstuhl und Dachform**  
In den Gewerbegebieten sind Dachneigungen zwischen 15 - 45 Grad zulässig.  
Bei Dachstuhlformen (Giebel, Erker, Giebeln) sind auch andere als die angegebenen zulässig.  
3. Fassadengestaltung  
Zulässig sind Putzflächen, Klinker und Verblendsmearwerk in Farbtönen der reinen Farbkategorie. Sockelflächen dürfen in andere Farbtöne farblich abgesetzt werden.  
4. Dachbedeckung  
Zulässig sind Farbtöne der reinen Farbkategorie bei Ziegeldächern.  
Bei Verwendung anderer Materialien sind auch andere als die angegebenen Farbtöne zulässig.

**Pflanzliste für anzupflanzende Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen und Alleebäume**

Bäume:	Sträucher:	Obstgehölze:	Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:	Alleebäume:	Gehölze zur Begrünung der Stellplätze:
Feldahorn	Roter Hartriegel	Apfel:	Selbstklimmer:	Bergahorn	Feld-Ahorn
Berg-Ahorn	Hassel	Gravensteiner	Gemalener Efeu	Birke	Spitzahorn
Hainbuche	Eingriffeliger Weißdorn	Geißer Richard	Wilder Wein	Rote Sternlette	Bergahorn
Gemeine Esche	Zweiggrüner Weißdorn	Rote Sternlette	Schlingel:	Großer Katzenkopf	Birke
Zitter-Pappel	Europäisches Pfaffenhütchen	Herbarts Renette	Waldrebe	Gelber Butterbirne	Hainbuche
Vogel-Kirsche	Gemeine Heckenkrähe	Bohnapfel	Gaibpflanzelge	Stieleiche	Winter-Linde
Stiel-Eiche	Schilke	Prinzapfel	Spalierobst	Winter-Linde	Stieleiche
Sil-Weide	Kreuzdorn	Maulapfel		Eberesche	
Vogelbeere	Hunderose	Kaiser Wilhelm			
Winter-Linde	Heckenrose	Geißer Bellefleur			
	Schwarzer Hollunder	Luxemburger Renette			
	Gemalener Schneeball				

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
Gemeinde Ebsdorfergrund  
Ortsteil Heskem  
(zweigliedriger Geltungsbereich)

Übersichtskarten:  
Ausschnitt Topographische Karte (TK 25)  
Maßstab 1:25.000  
Blatt 5218 Niederwalgern



**Aufstellungs- und Verfahrensvermerke**

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 Raiffeisen-Warenlager im Sinne des § 12 BauGB und im Sinne des § 2 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB und örtlichen Bauvorschriften am 27.11.98 beschlossen.
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 20.12.98 bis zum 27.01.99 durch Aushang an den öffentlichen Aufhängeplatz durch Aushang in der Raiffeisenbank erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist am 27.11.98 durchgeführt worden.  
Dieser Termin wurde örtlich bekanntgemacht durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen/durch Aushang in der Raiffeisenbank.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.11.98 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der beauftragten Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2) und der Begründung (Teil B) haben in der Zeit vom 27.11.98 bis zum 27.01.99 während folgender Dienstzeiten Mo, Mi, Fr, Sa, So, 10.00 bis 12.00 Uhr öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.11.98 im Aufhängeplatz durch Aushang in der Raiffeisenbank erfolgt.  
Die öffentliche Auslegung ist am 27.11.98 bis zum 27.01.99 durch Aushang - örtlich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB durch Schreiben vom 27.11.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 27.11.98 bis zum 27.01.98.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange am 27.11.98 im Aufhängeplatz durch Aushang in der Raiffeisenbank geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange am 27.11.98 im Aufhängeplatz durch Aushang in der Raiffeisenbank geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.  
Die die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, sind gemäß § 13 BauGB eine erneute Beteiligung der betroffenen Bürger und der betroffenen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.  
Mit Ansetzen vom 27.11.98 sind diese gemäß § 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB bis zum 27.01.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ebsdorfergrund, den 27.11.98  
Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 Raiffeisen-Warenlager für das Gebiet westlich der Ortsteile Ebsdorfergrund-Heskem bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2) und der Begründung (Teil B) wurde am 27.11.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Ebsdorfergrund, den 27.11.98  
Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.11.98 in der Raiffeisenbank durch Aushang in der Raiffeisenbank erfolgt.

Ebsdorfergrund, den 27.11.98  
Der Bürgermeister

**Genehmigt**  
mit Vtg vom 27.01.1999  
Az.: 61 d 04/01  
Gießen, den 27.01.1999  
Regierungspräsidentin BRABANDIN  
Im Auftrage

Rechtsgrundlagen: (in der jeweils gültigen Fassung)  
Baugesetzbuch (BauGB)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
Hessische Bauordnung (HBO)  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatG)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Neubau eines Raiffeisenwarenlagers mit Lager, Büro und Nebenanlagen und Ausweisung eines Gewerbegebietes

Bauherr für GE 1:  
Raiffeisenbanken  
Ebsdorfergrund  
und Kirchhain

Gemeinde Ebsdorfergrund  
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 Raiffeisen-Warenlager

1 S B  
Ingenieurbüro für Stadt- und Bauleitplanung  
Hörsingstraße 6, 34117 Kassel  
Tel.: 05 61 / 7 28 06 44 Fax: 05 61 / 7 28 06 10

Projektbeginn  
Projektabschluss  
Übersichtskarte  
Gemeinde Ebsdorfergrund  
Ortsteil Heskem  
VBP Plan Nr. 3

Planzeichnung  
Teil A1 - Planzeichnung (Teil 1)  
1. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aufgestellt:  
Kassel, den 2.11.98  
Kasseler  
Ebsdorfergrund, den 27.11.98  
Der Bürgermeister