Gemeinde Ebsdorfergrund - OT Heskem-Mölln
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Rettungswache 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. 2098), 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 Baunutzungsverordnung (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 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
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. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716)

A.5 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I 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 Wasserhaushalts 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 Geschossflächenzahl

B.2.5 o offene Bauweise

B.3 Bauweise, Baugrenzen

B.3.1 Baugrenze

B.3.2 überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche

B.4 Verkehrsflächen

B.4.1 Straßenbegrenzungslinie

B.4.2 Straßenverkehrsfläche

B.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

B.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche A)

B.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B)

B.6 Sonstige Planzeichen

B.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rettungswache Ebsdorfergrund – OT Heskem – Mölln"

B.6.2 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

B.7 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

B.7.1 vorhandene Bebauung

B.7.2 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

B.7.3 136 Flurstücksnummer

B.7.4 3,00 alle Maßangaben in Meter

Fahrbahnrand

Sichtfläche inkl. Bemaßung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.

C.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß BauGB und BauNVO

C.1.1 Einrichtungen 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 "Rettungswache"
Zulässig sind alle für eine Rettungswache typischen Nutzungen und Einrichtungen, wie z. B. Hauptgebäude mit Dienstzimmer, Aufenthaltsraum, Küche, Technikraum und Sanitärräumen sowie Hallen zur Unterbringung der Rettungsfahrzeuge und Pkw-Stellplätze.

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 Geschossflächenzahl 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 Baugrenze 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 Ablösesatzung 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 Bauverbotszone 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 neugeplante Zufahrtsstraße zur Rettungswache sowie Straßenseitenbereiche 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 Grundstückseinfriedungen über 0,80 m gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten und ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernden Einrichtungen erstmals herzustellen.

C.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß BauGB in Verbindung mit HENatG

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 "Rettungswache" sind 40% der Grundfläche als Grünflächen anzulegen, d. h. mit standortgerechten Bäumen und Sträucher zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten (Bräuterung; 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 Laubbaum (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.2.1.2 Fläche B
Auf der Fläche B hat eine im Mittel 3,00 m breite Randeingrünung zu erfolgen.
Anzupflanzen sind einheimische Laubgehölze (ohne Laubgehölze 1. Ordnung) gemäß Pflanzliste (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Die Anpflanzung auf der Fläche B wird auf die geforderte Mindestgrünhaltung der Grundstücke gemäß Punkt C.2.1.1 angerechnet.

C.2.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

C.2.2.1 Fläche A
Durch entsprechende Erdbewegungen sind auf der Fläche A flache, natürliche Wasseransammlungen mit periodisch wechselndem Wasserstand (Blänken) anzulegen. Die Blänken sind flach auszuformen, damit eine Mähnutzung der gesamten Fläche A möglich ist. Entwicklungsziel für die derzeit als Ackerland intensiv genutzte Fläche A ist die Entstehung von extensiv genutztem, wechselfeuchtem Grünland.

Entlang der südlichen Grenze der Fläche A, entlang der Grundstücksgrenzen zur Rettungswache sowie in deren südlicher Verlängerung, hat eine großflächige, im Mittel 15,00 m breite Randeingrünung zu erfolgen. Anzupflanzen sind einheimische Laubgehölze sowie Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Ein im Zuge der Anlegung der Blänken ggf. entstehender Massenausgleich kann auf der Fläche A erfolgen. Überschüssiger Boden soll hierbei im Bereich der zuvor genannten Anpflanzung entlang der südlichen Grenze der Fläche A als Wall angeschüttet werden.

C.2.3 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:

Es werden 27,71% (Teilfläche A1) der Maßnahmen auf der Fläche A dem Grundstück der Rettungswache und 72,29% (Teilfläche A2) der Maßnahmen auf der Fläche A dem Grundstück der Erweiterung des Servicehofes im Bebauungsplan „Erweiterung Servicehof Ebsdorfergrund - OT Heskem - Mölln" zugeordnet.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat zeitnah mit dem Baufortschritt zu erfolgen.

C.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

C.3.1 Fassadengestaltung
Die Farbgebung der Aussenfassaden der Hauptgebäude ist dem der örtlich vorhandenen Bebauung anzupassen.

C.3.2 Dachaufbauten
Die Gesamtlänge der Dachgauben (Dachaufbauten) darf 50% der Länge der dazugehörigen Gebäudeseite der Hauptgebäude nicht überschreiten.

C.3.3 Regenwassernutzung
Das anfallende Regenwasser ist Vorort zu versickern oder in geeigneten Behältern aufzufangen und wiederzuverden.

C.3.4 Abfallbehälterstandplätze
Die Standplätze für Abfallbehälter müssen intensiv, mit standortgerechten Pflanzen eingegrünt werden.

C.3.5 Befestigung von privaten Freiflächen
Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten u. ä. Flächen sind, soweit eine Befestigung erforderlich ist, ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).

C.3.6 Straßenbeleuchtung
Falls neue Leuchten im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. im Bereich von Parkplätzen vorgesehen werden, müssen diese hinsichtlich Farbe, Art, Material und Qualität den bereits vorhandenen Leuchten im Umfeld des Baugebietes entsprechen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D.1 Denkmalschutz:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste 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 Erdarbeiten 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. Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

D.3 Erdaushub
Bezüglich der Verwertung und Entsorgung von unbelastetem Erdaushub wird auf die 1. VwV Erdaushub/Bauschutt vom 11.10.1990 sowie deren Ergänzungserlass vom 21.12.1992 verwiesen. Danach ist unbelasteter Erdaushub 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 Erdaushub zwischen zu lagern.

Erdaushub 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 Löschwasserversorgung
Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min, auf die Dauer von zwei Stunden bereit zu stellen.

D.5 Einsatz von Lösch- und Rettungsgeräten
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 Feuerwehr- und Rettungsgeräten 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 beigefügt.

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 unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und nach
§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs 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 Sachverhalts geltend gemacht werden.
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 Vermögensnachteile 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. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

F VERFAHRENSVERMERKE

F.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — 15.12.2008

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 — 08.06.2009
bis einschließlich — 22.06.2009

F.6 frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
in der Zeit vom — 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 — 12.10.2009
bis einschließlich — 06.11.2009

F.11 Ortsübliche Bekanntmachung der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 22.01.2010

F.12 Wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom — 01.02.2010
bis einschließlich — 01.03.2010

F.13 Wiederholte Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom — 15.02.2010
bis einschließlich — 15.03.2010

F.14 Beschlussfassung über 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan "Rettungswache Ebsdorfergrund – OT Heskem – Mölln" wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund als Satzung beschlossen — 28.06.2010

Bürgermeister Schulz

F.16 Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 28.06.2010 wurde am 15.10.10 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Rettungswache Ebsdorfergrund – OT Heskem – Mölln" in Kraft.

Ebsdorfergrund, den 18.10.10

Bürgermeister Schulz

Übersichtskarte ohne Maßstab

Satzung

Bauherr:

Entwurfsverfasser: 09.September 2010

Dipl.– Ing. Gringel GmbH
Ingenieurbüro für Bauwesen
Schubertstr. 8b
35043 Marburg / Lahn
Telefon (06421) 94818–0
Telefax (06421) 94818–29
marburg@ing-buero-gringel.de

aufgenommen			
ausgearbeitet			
bearbeitet	BK	09/2010	Gemeinde Ebsdorfergrund
gezeichnet	BK	09/2010	Ortsteil Heskem – Mölln
geprüft			
geändert			
Revision–Nr.:			
Maßstab: 1 : 1.000	Projekt:	G187008	Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rettungswache Ebsdorfergrund – OT Heskem – Mölln"
	Blatt:	1	
	Unterlage:	1	1. Ausfertigung