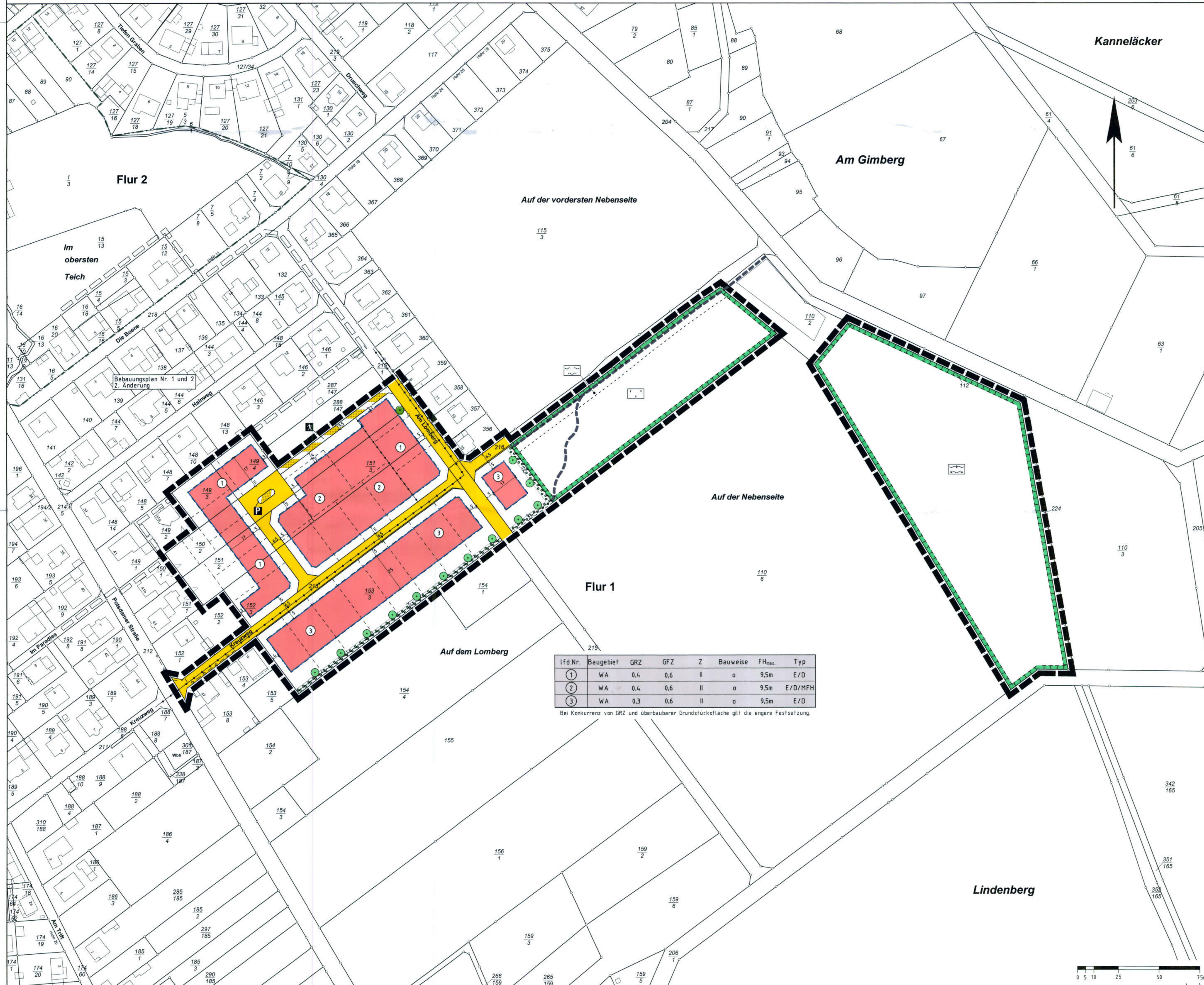


Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Rauschholzhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonnenplateau"



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH _{max}	Typ
1	WA	0,4	0,6	II	o	9,5m	E/D
2	WA	0,4	0,6	II	o	9,5m	E/D/HFH
3	WA	0,3	0,6	II	o	9,5m	E/D

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzonenverordnung 1999 (PlanZO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 451),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 816),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

1 Zeichenerklärung

1.1 **Katastramtliche Darstellungen**

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

1.2.2.4 F_{max} Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, siehe auch textliche Festsetzung 2.2

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.3.1 offene Bauweise

1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser zulässig

1.2.3.4 Baugrenze

1.2.3.4.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

1.2.3.4.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig vgl. textliche Festsetzung 2.4)

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßengrenzlinie

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3.1 Zweckbestimmung Rad- und Fußweg

1.2.4.3.2 Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.5.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

1.2.5.1.2 Entwicklungsziel: Feuchtgrünland

1.2.5.1.3 Entwicklungsziel: Naturnahe Grabenstruktur

1.2.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung oder Hochstammobstbäumen

1.2.5.3 Erhalt von Bäumen

1.2.5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.7 Sonstige Darstellungen

1.2.7.1 Vernallung (verbindlich)

1.2.7.2 geplanter Graben (Lage unverbindlich)

1.2.7.3 geplante Mulde (Lage unverbindlich)

1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.2.8.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

1.2.8.2 Stromkabel der EnergieNetz Mitte GmbH (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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. 8 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenabwässer 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 Treppenträume 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 3 sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig. Im Allg. Wohngebiet 2 sind zusätzlich bei einem Mehrfamilienhaus je Wohngebäude max. 4 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 Rasenkerntsteinen, Schotterterrassen oder wasserundurchlässiges Pflaster mit einem Mindestgehalt 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:

2.8 **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB**
 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:
 Werden zum Entwurf genau zugeordnet.

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

2.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
 Bei Anpflanzungsflächen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte (1:2.52 + 1:2.54): Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubbäumecke einseitig, 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. Zusätzlich der Heckpflanzung ist eine Grabenrinne anzulegen.

2.10 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung	Sträucher	Stauden
Acer campestre	Cornus sanguinea	Stachys
Carpinus betulus	Corylus avellana	Roter Hartriegel
Prunus avium	Gew. Schneeball	Hassel
Prunus padus	Euroyuncus europaea	Pflaferhüden
Sorbus aucuparia	Lonicera xylosteum	Heckenrosen
sowie bewährte Obstbaumarten	Sambucus nigra	Schw. Holunder

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

Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26:

2.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufsichtungen 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 (Hochmaß) abgegrenzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen 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 Gestaltungsatzungen)

Dachgestaltung

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt:
 Dachneigung:
 3.1.1 Für Gebäude mit gegenüberlaufenden Dachflächen (wie z.B. Zelttürme, 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.

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

Einfriedigungen

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO zu Einfriedigungen:
 3.2.1 Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume zulässig.

3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig (gilt auch für Einfriedigungen im Bereich der Straße), soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

3.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 15° bis 20° zulässig.

Grundstücksräumlichkeiten

3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 Mind. 40% der Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Büchene, Ziersträucher und Arten alter Baumgärten 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 HWG gilt für die Gebäude:
 Je Grundstück und Gebäude gibt es eine Zisterne (mind. 7 m³, davon 3 m³ als Retentionszisterne) zu errichten. Hinweise zur Dimensionierung, siehe Begründung.

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 Deutsche Telekom
 Innerhalb des Plangebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

5.3 EnergieNetz Mitte
 Innerhalb des Plangebiets befinden sich Stromkabel der EnergieNetz Mitte.

5.4 Gemäß § 20 HDGG:
 Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmalen sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalbehörde beim Kreisauausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDGG wird verwiesen.

5.5 **Architekturrechtliche Hinweise**
 Pro Baugrundstück sollte innerhalb der Gartenflächen ein Nistkasten für Gartenvogel angebracht und unterhalten werden. Die Baufeldränder erfolgt außerhalb der gesetzlich festgelegten Bau- und Setzzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BtNatSchG). Falls dies aus triftigen Gründen nicht möglich sein sollte, ist zu gewährleisten, dass im Vorfeld der Umsetzung ein Fachgutachter die Vorhabenfläche auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten kontrolliert, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. 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 Nahtstrahl-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrum und geschlossenen Gehäuse (vgl. S. 11 des Umweltschutzes) empfohlen.

5.6 **Wasserschutzgebiet**
 Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Verordnung vom 10.12.1990 (StAnz 0291 S. 89) festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Amöneburg / Robsdorf. Die entsprechenden Verbote in der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5.7 **Regierungspräsidium Gießen, Bergaufschicht**
 Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Erloschenheit liegt nach vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereichs.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 14.12.2015

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.07.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.07.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 18.08.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.09.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.10.2016 bis einschließlich 11.11.2016

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 02.12.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Ebsdorfergrund Nachrichten.

Ausfertigervermerk:
 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 02.12.2016

Bürgermeister

Rechtstvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 23.12.2016

Ebsdorfergrund, den 28.12.2016

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Phenomenon Verlag, Fischer, Karreb.-Avenue-Str. 16, 35448 Liden - Tel. 06403 / 9337-0, Fax 9337-30

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Rauschholzhausen
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonnenplateau"

Bearbeitet: Wolf
 CAD: Bül. Farber
 Maßstab: 1:1000

Satzung