Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn

Bebauungsplan Nr. 2 "Hachborner Straße" - 1. Änderung



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 4 — Flurnummer

49/1 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

TH — Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität, hier: Transformatorenstation

Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

RRB — Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

6 4 — Bemaßung (verbindlich)

20 kV-Freileitung (nicht eingemessen)

Strommast

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	TH
①	GE	0,6	I	4,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hachborner Straße", - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Hachborner Straße" von 1998 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

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

1.2.1 Für das Gewerbegebiet gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die Traufhöhe der Gebäude wird als Höchstmaß mit 4 m über der Oberkante des genehmigten Geländes festgesetzt.

Die Traufhöhe entspricht der Schnittkante der verlängerten Außenwand bis zur Oberkante Dachhaut.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO ist eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 61 m zulässig sind.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten, Garagen, Hof- und Lagerflächen/Lagerplätze sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu ersetzen (siehe Artenauswahl 3.4).

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 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.

1.5.2 Im nordwestlichen Grundstücksbereich hinter dem bestehenden Gebäude ist ein ca. 80 m² großes Regenrückhaltebecken in Form einer naturnahen Teichanlage, das vom anfallenden Niederschlagswasser gespeist wird, zu erhalten und pflegen.

1.5.3 Nachrichtliche Übernahme: Die bisher festgesetzte externe Ausgleichsfläche/Maßnahme auf dem Flurstück 72/3 in der Flur 1 in der Gemarkung Heskem konnte nicht durchgeführt werden. Der Ausgleich wurde durch einen Geldbetrag kompensiert und ist über den Durchführungsvertrag des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt, siehe Durchführungsvertrag.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Mindestens eine Außenfassade des Gebäudes ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Im Abstand von 5-10 m (je nach Gestaltung der Fassaden mit Fenstern und Türen) ist eine Kletterhilfe zu installieren und mit geeignetem Pflanzmaterial zu bestücken.

1.6.2 Stellplätze sind durch einheimische standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Pflanzauswahl siehe 3.4. Die Baumscheibe ist mit mind. 5 m² je Baum anzulegen.

1.6.3 Nördlich des bestehenden Gebäudes ist eine Extensivwiese mit jährlich max. 3 -schüriger Mahd zu entwickeln, um eine Aufwertung des Artenspektrums insbesondere im nordwestlichen, feuchtgründigen Bereich des Grundstückes zu erreichen und zu erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Im Gewerbegebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 30° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote bis braunrote Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

2.2.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6,0 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Höhe der Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

2.2.3 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Beleuchtete Werbung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof- Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. §19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 40 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 3.4 zu bepflanzen. Dabei entspricht ein Baum einer Fläche von 10 m² und ein Strauch einer Fläche von 1 m². Die unter Festsetzung 1.6.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

3.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.2 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im westlichen Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) sowie TK-Linien auf dem Flurstück 49/1, Flur 4, die zur Versorgung der darauf befindlichen Gebäude dienen.

3.4 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides Spitzahorn	Malus domestica Apfel
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Prunus avium Kulturkirsche
Carpinus betulus Hainbuche	Prunus cerasus Sauerkirsche
Fraxinus excelsior Esche	Prunus div. spec. Kirsche, Pflaume
Prunus avium Vogelkirsche	Pyrus communis Birne
Prunus padus Traubenkirsche	Pyrus pyraster Wildbirne
Quercus petraea Traubeneiche	
Quercus robur Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia Mehlbeere	
Sorbus aucuparia Eberesche	
Tilia cordata Winterlinde	
Tilia platyphyllos Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris Wildapfel
Buxus sempervirens Buchsbaum	Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Ribes div. spec. Beerensträucher
Corylus avellana Hasel	Rosa canina Hundsrose
Euonymus europaea Pfaffenhütchen	Salix caprea Salweide
Frangula alnus Faulbaum	Salix purpurea Purpurweide
Genista tinctoria Färberginster	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare Liguster	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. Felsenbirne	Lonicera caprifolium Gartengeißblatt
Calluna vulgaris Heidekraut	Lonicera nigra Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. Zierquitte	Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Cornus florida Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. Magnolie
Cornus mas Kornelkirsche	Malus div. spec. Zierapfel
Deutzia div. spec. Deutzie	Philadelphus div. spec. Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia Forsythie	Rosa div. spec. Rosen
Hamamelis mollis Zaubernuss	Spiraea div. spec. Spiere
Hydrangea macrophylla Hortensie	Weigela div. spec. Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde	Lonicera spec. Heckenkirsche
Clematis vitalba Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. Wilder Wein
Hedera helix Efeu	Polygonum aubertii Knöterich
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 09.02.2026

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.05.2026

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.05.2026

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2026 bis einschließlich 10.06.2026

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

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 ___.___.______

____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

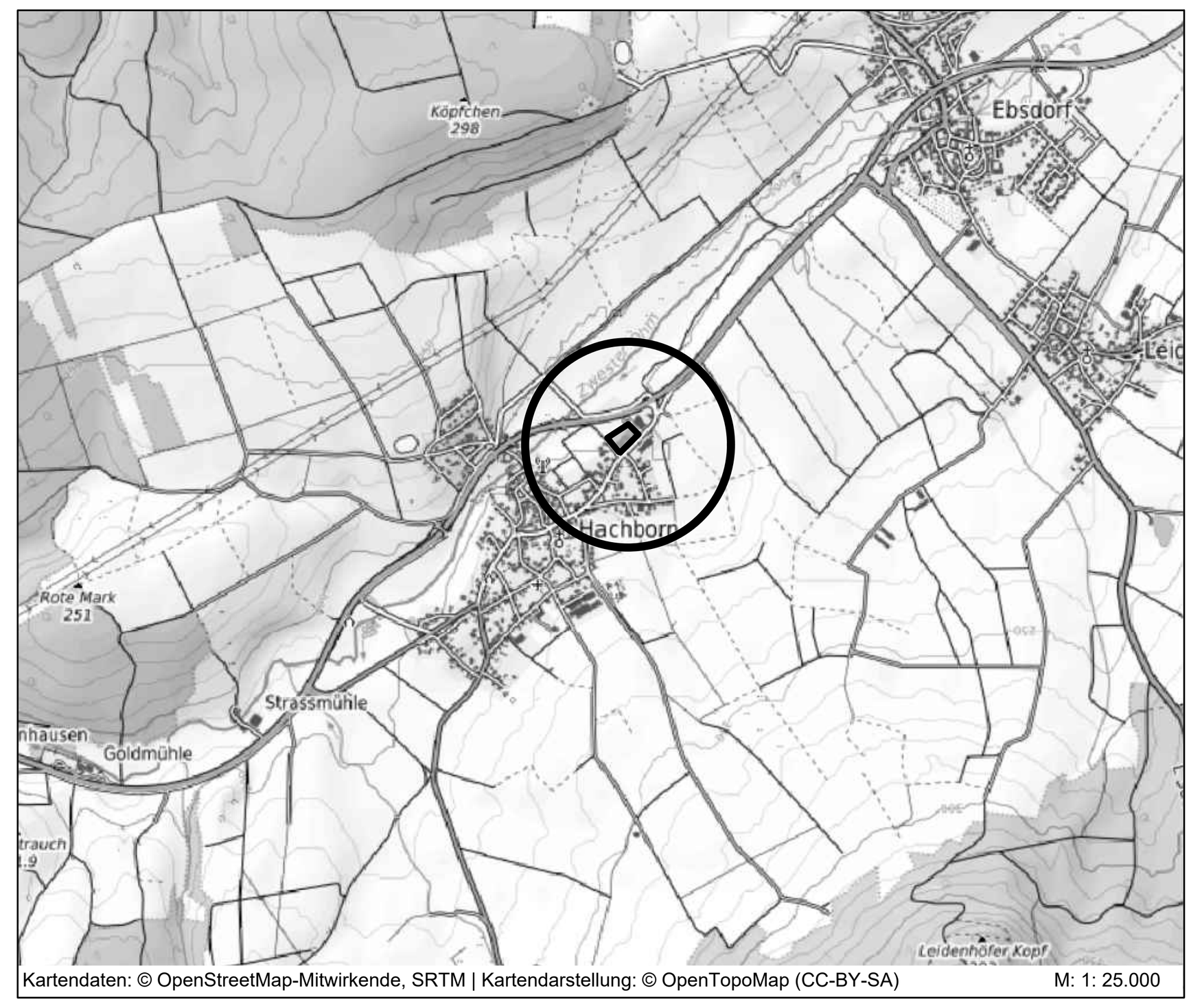
Ebsdorfergrund, den ___.___.______

____
Bürgermeister

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn

Bebauungsplan Nr. 2

"Hachborner Straße" - 1. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

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

Satzung

Stand:	20.04.2026 20.07.2026
Projektleitung:	Wolf
CAD:	L.Damm, Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	25-3140

Z:\PROJEKTE\Ebsdorfergrund\Nr. 2 Hachborner Straße\04_Satzung\S_BP_Nr.2-HachbornerStr-1Ä.dwg