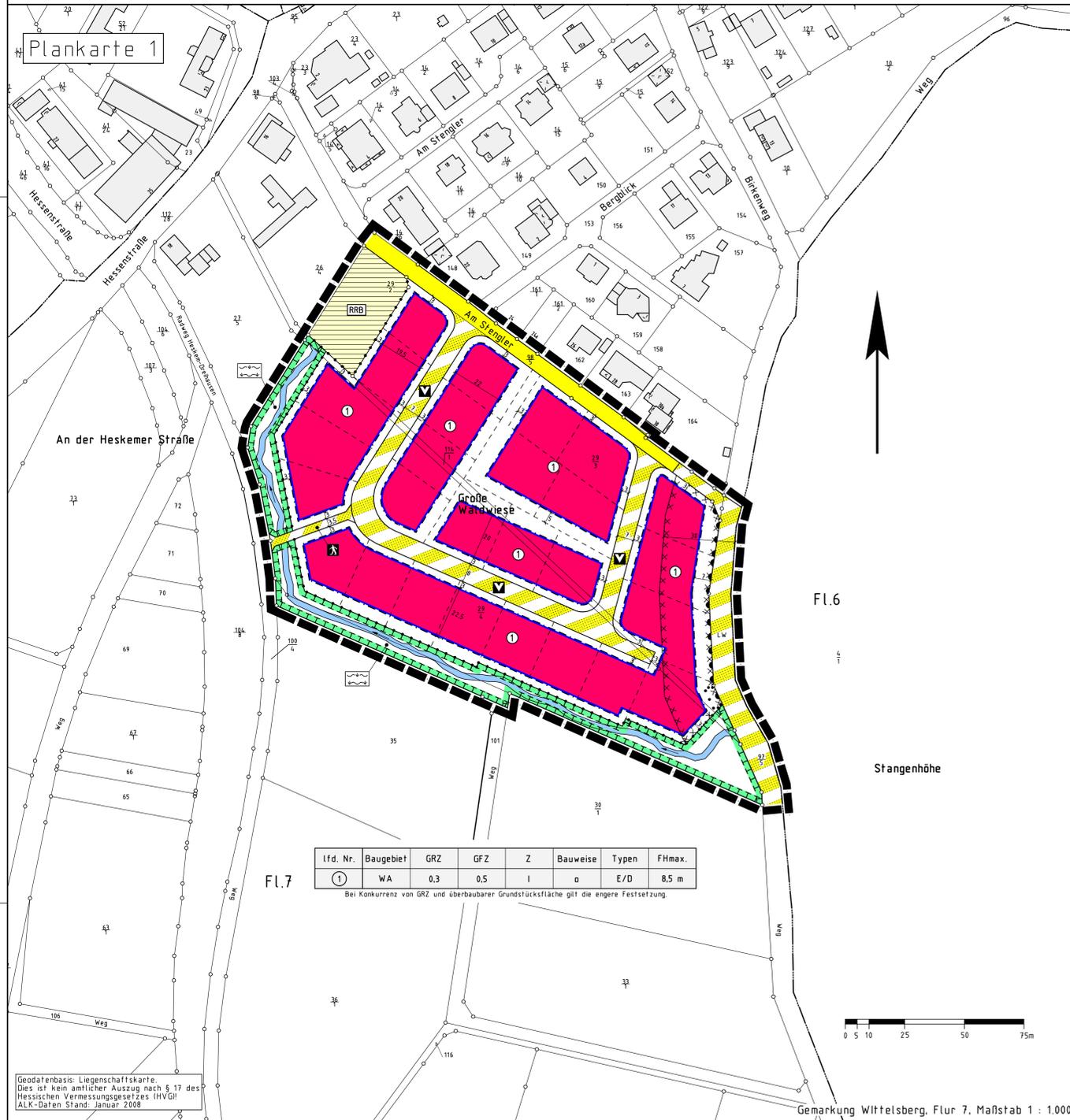


# Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Wittelsberg

## Bebauungsplan "Große Waldwiese"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenvordnung 1990 (PlanZ 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 28.11.2007 (GVBl. I 751-816, 2007 Nr. 25 S. 792), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 673, 686).

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche 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
- 1.2 Planzeichen
  - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
  - 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(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 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss Rohfußboden, vgl. textliche Festsetzung 2.1
  - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)
    - 1.2.3.1 offene Bauweise
    - 1.2.3.2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - 1.2.3.3 Baugrenze
    - 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
    - nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO)
  - 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
    - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
    - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
    - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
      - 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
      - 1.2.4.3.2 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
      - 1.2.4.3.3 Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
    - 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
    - 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1) u. 14 BauGB)
    - 1.2.5.1 Regenrückhaltebecken
    - 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) u. 14 BauGB)
      - 1.2.6.1 geplanter Graben
    - 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) u. 25 BauGB)
      - 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
        - 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel: naturnahe Ufervegetation
        - 1.2.7.1.2 Entwicklungsziel: naturnahe Bachniederungen mit Flachwasserzonen u. Röhrichtchen
      - 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
    - 1.2.8 Sonstige Planzeichen
      - 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
      - 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
      - 1.2.8.3 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: Waldabstandsbereich
  - 1.2.9 Sonstige Darstellungen
    - 1.2.9.1 Vermahlung (verbindlich)
    - 1.2.9.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

### 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 **Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO** gilt für die Höhe baulicher Anlagen: Die maximale Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- 2.2 **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.
- 2.3 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:** Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zu der anschließenden Verkehrsfläche beträgt jedoch 3 m.
- 2.4 **Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.
- 2.5 **Eingriffsmindernde, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
  - Gehwege, Pkw-Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder wetztugigem Pflaster.
  - 2.6 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
    - Plankarte 1:** Entwicklungsziel: Naturnahe Ufervegetation  
Maßnahme: Die Gehölze der Ufervegetation sind alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen.
    - 2.7 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1a BauGB** zugeordnet werden:
      - Plankarte 2:** Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Wittelsberg, Flur 1, Flst. 71/1 tlw., 73 tlw., 74/1 tlw., 72/2 tlw. und 108 tlw.)  
Entwicklungsziel: Naturnahe Bachniederungen mit Flachwasserzonen und Röhrichtchen  
Maßnahmen: Die Fläche ist mit dem Ziel zu gestalten und zu pflegen, einen für Pflanzen und Tiere der Bachniederungen hochwertigen Lebensraum mit Flachwasserzonen, Röhrichtchen und einem naturnahen Fließgewässerabschnitt zu entwickeln. Hierzu ist der Graben durch die Anlage von Bermen und Aufweilungen sowie den Eintrag von Totholz so umzugestalten, dass die künftige Eigenentwicklung des Gewässers gefördert wird. Auf der übrigen Fläche sind durch Bodenabtrag zwei insgesamt rd. 600 m<sup>2</sup> große Flachwasserbereiche mit randlichen Sukzessionszonen zur Entwicklung von Röhrichtchen anzulegen und zu unterhalten. Im Übrigen ist die Fläche der gelenkten Sukzession zu überlassen oder in extensiver Form als Grünland zu nutzen. Einzelheiten sind im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu klären.
- 2.8 **Artenliste:**

Artenauswahl (Bäume bei feuchten Bodenverhältnissen)	
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus alnus	- Faulbaum
Fraxinus excelsior	- Esche
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Salweide
Salix viminalis	- Kopfweide

### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO)- Intergrierte Orts- und Gestaltungsatzung

- 3.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene, d.h. offene Einfriedungen aus Holz, Metall oder als Laubhecke, Mauer-, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.
- 3.2 Grundstücksfreiflächengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.

### 4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für Grundstücke, die an die Grabenparzelle angrenzen, gilt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser der Grabenparzelle zu zuleiten, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

### 5 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 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei erosionsgefährdeten Bergwerksfeldern. Bergbau ist nach den Unterlagen, die dem Dez. 44 – Bergaufsicht, Regierungspräsidium Gießen, vorliegen, nicht betrieben worden.
- 5.3 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke: Für die 4 ständigen Grundstücke (entlang des Flst. 97/5) ist auf Grund der Höhenlage eine private Hausdruckerhöhungsanlage gemäß DIN 1988 erforderlich.

### 6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 6.2 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke: Im Bereich der Straße Am Stengler liegen Wasserversorgungsleitungen des Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke.

### Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 17.03.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.03.2008 in der Ebsdorfergrund Nachrichten.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 28.03.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 31.03.2008 bis 18.04.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Der Planvorentwurf wurde an die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.03.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 30.04.2008.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 08.08.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 18.08.2008 bis 19.09.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2008 bis 19.09.2008 festgelegt.
- 6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG: Der Planentwurf wurde am 15.12.2008 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-6.

Siegel der Gemeinde

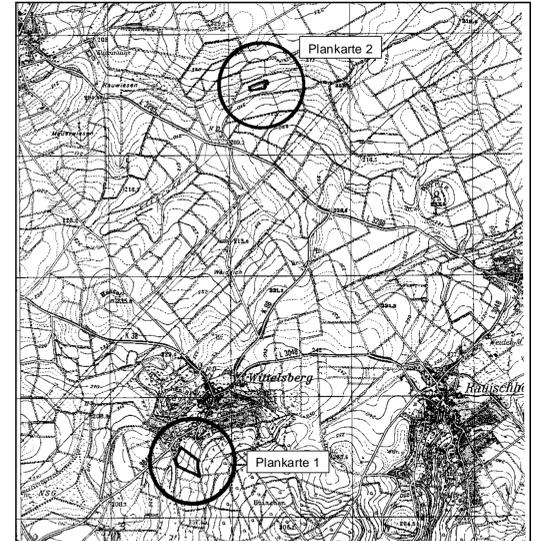
Ebsdorfergrund, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Ebsdorfergrund, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06603 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Sfrand: 07.03.08 / 17.03.08  
 21.05.08 / 05.06.08  
 13.08.08 / 24.11.08  
 15.12.2008

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Wittelsberg  
 Bebauungsplan  
 "Große Waldwiese"

Bearbeitet: Wolf, Heinecke  
 CAD: Roßling, Schn., Beil  
 Plangr.: 85 x 81 cm  
 Maßstab: 1 : 1.000