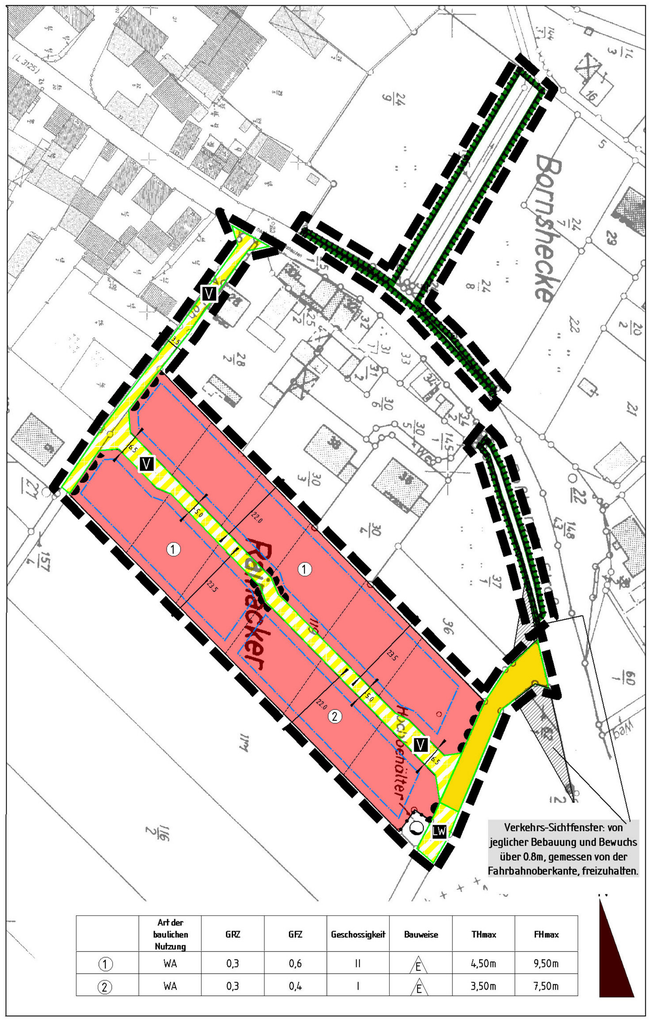
Bauleitplanung der Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Roßberg, Bebauungsplan „Rainacker“



	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Geschossigkeit	Bauweise	THmax	FHmax
①	WA	0,3	0,6	II	E	4,50m	9,50m
②	WA	0,3	0,4	I	E	3,50m	7,50m

Legende:

Zeichnerische Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB*
1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet
2. *Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB*
2.1 GFZ — Geschoßflächenzahl
2.2 GRZ — Grundflächenzahl
2.3 I / II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (gemessen in Meter):
TH — Traufhöhe
FH — Firsthöhe
3. *Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9(1)2 BauGB*
3.1 o — offene Bauweise
3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig
3.3 Baugrenze
4. *Verkehrsflächen gem. § 9(1)11 BauGB*
4.1 Straßenverkehrsfläche
4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
LW — Landwirtschaftlicher Weg
4.3 Straßenbegrenzungslinie
4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. *Flächen die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1)16 BauGB*
5.1 Wasserhochbehälter
6. *Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB*
6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. *Sonstige Planzeichen*
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9(7) BauGB
7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
7.3 Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
7.4 L 10.0 J — Bemaßungen
8. Katasteramtliche Darstellungen
8.1 Flur 2 — Flurnummer
8.2 119 — Flurstücksnummer
8.3 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
8.4 Vorhandene Gebäude

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. (Gem. § 9(1)1 BauGB) Für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art und Weise ausüben sind die Gebäude ausnahmsweise zulässig
2. (Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 16 1(6) BauNVO) Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. (Gem. § 9(1)6 BauGB) Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
4. (§ 9(1) 20 BauGB) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstücks- und Garagenzufahrten, Wege in Nutzgärten usw.) sind mit wasserdurchlässigen Bau-materialien zu befestigen. (bei Öko-Pflaster Mindestfugenanteil 28 %)
4.2 Innerhalb des als „Verkehrsberuhigten Bereich“ dargestellten Fläche sind pro 20 m Länge mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
4.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung des Entwicklungsziels notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen (Siehe: zeichnerische Festsetzungen unter Ziffer 6.1)
5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
5.1 Je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger firstüberschreifende Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr.1 HBO)
1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und untergeordneten Nebengebäuden i.S. § 14 BauNV sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
2. Zur Dacheindeckung sind ausschließlich kleinmaßstäbliche, nicht glänzende Materialien dunkler Farbe (z.Bsp. Rot, Braun, Schwarz, Grau etc.) zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3HBO)
1. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig
2. Für die Einfriedungen sind geschlossene Laubstrauchhecken, naturbelassene Holzzäune oder Mauern aus Natursteinen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.
3. Einfriedungen müssen so gestaltet sein, dass Kleinsäuger und bodengebundene Lebewesen in ihren Wanderbewegungen nicht behindert werden. Mauersockel sind unzulässig.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr.5 HBO)

1. Fenster- und fürlose Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden (Ausnahme: Grenzseitige Außenfassaden von Garagen mit Grenzbebauung) sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
2. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubholzhecken oder Palisaden aus naturbelassenem Material einzufrieden, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
3. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (gerechnet nach GRZ) sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Die gem. Ziffer 5.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 3 HBO)

1. Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen, die zusätzlich zum Brauchwasserspeicher über ein Retentionsvolumen von mindestens 3 m³ je Wohneinheit, jedoch mindestens 5m³ je Baugrundstück verfügen und in der Lage sind, dieses Wasservolumen zeitverzögert über eine Drosselvorrichtung in den Vorfluter abzugeben. .

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zul. geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Nr. 40)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)

Hinweis

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

Verfahrensnachweise

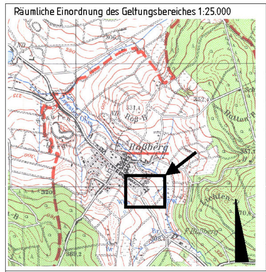
Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	
II. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im	
III. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	
IV. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß gem. § 3(2) BauGB	
V. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im	
VI. Die Durchführung der Entwurfsoffenlage erfolgte vom	
VII. Fassung des Satzungsbeschlusses	
VIII. Inkrafttreten	

Ebsdorfergrund, den

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Räumliche Einordnung des Geltungsbereiches 1:25.000



PLANUNGSBÜRO STEHN-NIX
Ludwigstraße 10 * 35415 Pohlheim
T: 06303 974 901 * F: 06403 974902 *
H: 0172 61 89 0 89
M: Stehn-Nix@aol.com

Datum:	19-04-2002
Letzte Überarbeitung:	26-09-2002
Bearbeiter:	Stehn-Nix
Maßstab:	1:1000
Planungsstand:	Satzung
Geprüft:	
Plangröße:	84cm x 44cm

Bauleitplanung der Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Roßberg
Bebauungsplan „Rainacker“