

Hinweis:
Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan "Im Dorf", rechtskräftig seit 1972, teilweise geändert, s. Abbildung.



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl. 1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA₁₋₃ Allgemeine Wohngebiete, Indizes 1 bis 3
- I+K Zahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss und zusätzlich Kellergeschoss als Vollgeschoss)
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▲ Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter: Stromversorgungsunternehmen
- Erhaltung von Bäumen
- Bauverbotszone (nachrichtlich)
- Höhenlinien (nachrichtlich)
- Geplante Böschungen (nachrichtlich)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB):**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzielenverordnung (PlanZV):**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO):**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB**
 - 1.1. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf im Wohngebiet mit den Indizes 1 und 2 maximal 9,50 m und im Wohngebiet mit Index 3 maximal 10,5 m, jeweils gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB). Die für das jeweilige Grundstück maßgebenden Höhen sind durch Interpolieren der maßgebenden Höhenlinien zu ermitteln.
 - 1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Kellergeschoss ist bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (Kellergeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Juni 2020

2. **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)**
Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straße und zu den Fußwegen einhalten. Carports sowie Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straße und zu den Fußwegen einhalten. Stellplätze sind ohne Mindestabstand, daher uneingeschränkt auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 und § 14 BauNVO).

4. **Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet mit den Indizes 1 und 2 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

5. **Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

6. **Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen um maximal 1,0 m angehoben bzw. abgesenkt werden. Maßgebend sind die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Höhenlinien. Die maßgebenden Höhen sind, soweit erforderlich, durch Interpolation zu ermitteln.

7. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 - 7.1 Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

- 7.2 Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa

- 7.3 Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)	
--	--

- 7.4 Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Steingärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

8. **Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - 8.1 Es ist nur max. ein einziges Staffelgeschoss zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO). Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.
 - 8.2 Für die Dacheindeckung dürfen keine glanz- oder edelengobierte (= keram. Überzugsmasse) Dachziegel bzw. glänzende Materialien verwendet werden.

- 8.3 Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege sind Einfriedigungen, Stützmauern und Ähnliches nicht zulässig. Dies gilt bis zu einer Entfernung von 3,00 m der Straßen und Fußwege, Ausnahme: Für die Baugrundstücke, die an den Fußweg grenzen, sind Einfriedigungen ab 2 m Abstand zulässig.

- 8.4 Als Außenbeleuchtung sind zulässig:
 - Vollabgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen;
 - Leuchtmittel mit geringem Anteil UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1680 bis 2400 Kelvin; max. 3000 Kelvin);
 - niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen; auf Masten nicht höher als 4,0 m
 - Leuchtdichte von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.
 - Die Lampen sind bedarfsorientiert zu steuern und nachts abzuschalten.

9. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**
 - 9.1 Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStRG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

- 9.2 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 (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

- 9.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 19.08.2020 beschlossen. Der Beschluss ist am 04.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:
Die Planunterlagen haben vom 14.09.2020 bis einschl. 23.10.2020 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.09.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 08.09.2020 auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 08.09.2020 vorgenommen. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat am 09.11.2020 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

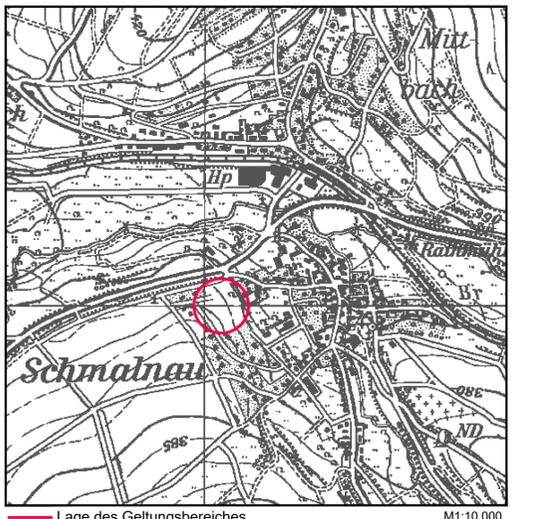
Ebersburg, 13. NOV. 2020

 (Bürgermeisterin)

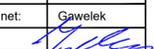
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 10.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Ebersburg, 10.11.2020

 (Bürgermeisterin)



Gemeinde Ebersburg
Bebauungsplan "Bergacker II"
Ortsteil Schmalnau

Satzung	
Bearbeitet:	I. Zillinger
Gezeichnet:	Gawelek
Geprüft:	
Maßstab:	1:1.000
Stand:	09.11.2020
Zeichnungsnummer:	2034/1
Ersatz für:	

Ingenieurbüro Zillinger
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de