

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Wittelsberg

Ergänzungssatzung im Bereich "Nördlich Holzhäuser Straße"

Hinter den Zäunen



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 11 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MDW Dörfliches Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- D Dachgeschoss zulässig
- OKGeb. Oberkante Gebäude, Bezugspunkt: OK EG RFB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Freizeitgärten

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der externen Ausgleichsfläche

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt: Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich neben den unten aufgeführten Festsetzungen sowie den zeichnerischen Festsetzungen nach § 34 BauGB.

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

Entwicklungsziel: Anlage einer Streuobstwiese

Maßnahme: Innerhalb der Maßnahmenfläche sind in einem Abstand von 10-15 m hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Steinobst) mit einem Kronenansatz von mindestens 1,8 m Höhe anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv in Form einer ein- bis zweischürigen Mahd oder angepassten Beweidung zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

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

2.1 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 pyraeata - Wildbirne |
| Quercus petraea - Traubeneiche | |
| Quercus robur - Steileiche | |
| 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 Hartrieel | Ribes div. spec. - Beerensträucher |
| Corylus avellana - Hasel | Rosa canina - Hundrose |
| Euonymus europaea - Pfaffenhütchen | Salix caprea - Salweide |
| Frangula alnus - Faulbaum | Salix purpurea - Purpurweide |
| Gnaphalium tectoria - Färbeginster | 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 - Gartengelbblät |
| Calluna vulgaris - Heidekraut | Lonicera nigra - Heckenkirsche |
| Chaenomeles div. spec. - Zierquitten | Lonicera periclymenum - Waldgelbblät |
| Cornus florida - Blumenhartrieel | Magnolia div. spec. - Magnolie |
| Cornus mas - Kornelkirsche | Malus div. spec. - Zierapfel |
| Deutzia div. spec. - Deutzia | 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 tricuspidata - 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.

2.2 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ebsdorfergrund in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2.3 Verwertung von Niederschlagswasser

2.3.1 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 Satz 1 WHG).

2.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

2.4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2.5 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, 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).

2.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

2.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) in Zusammenhang mit § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Ganzjährig sind Baumhöhlen, Bäume mit Spalten und Rissen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

2.8 Wasserrechtliche Hinweise

2.8.1 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 Satz 1 WHG).

2.8.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

2.9 Hinweise zur Eingriffsminderung

2.9.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten ist für die Außenbeleuchtung idealerweise Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zu empfehlen. Dabei sind Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zu verwenden.

2.9.2 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen sollten so gestaltet werden, dass Vogelschlag vermieden werden kann.

Verfahrensvermerke:

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

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

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

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

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ebsdorfergrund, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Die Ergänzungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Ebsdorfergrund, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Ebsdorfergrund
Ortsteil Wittelsberg
Ergänzungssatzung im Bereich
"Nördlich Holzhäuser Straße"



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

Stand: 02.04.2025

Entwurf

Projektleitung: Lindner, Wolf
CAD: M. Damm
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 24-2829