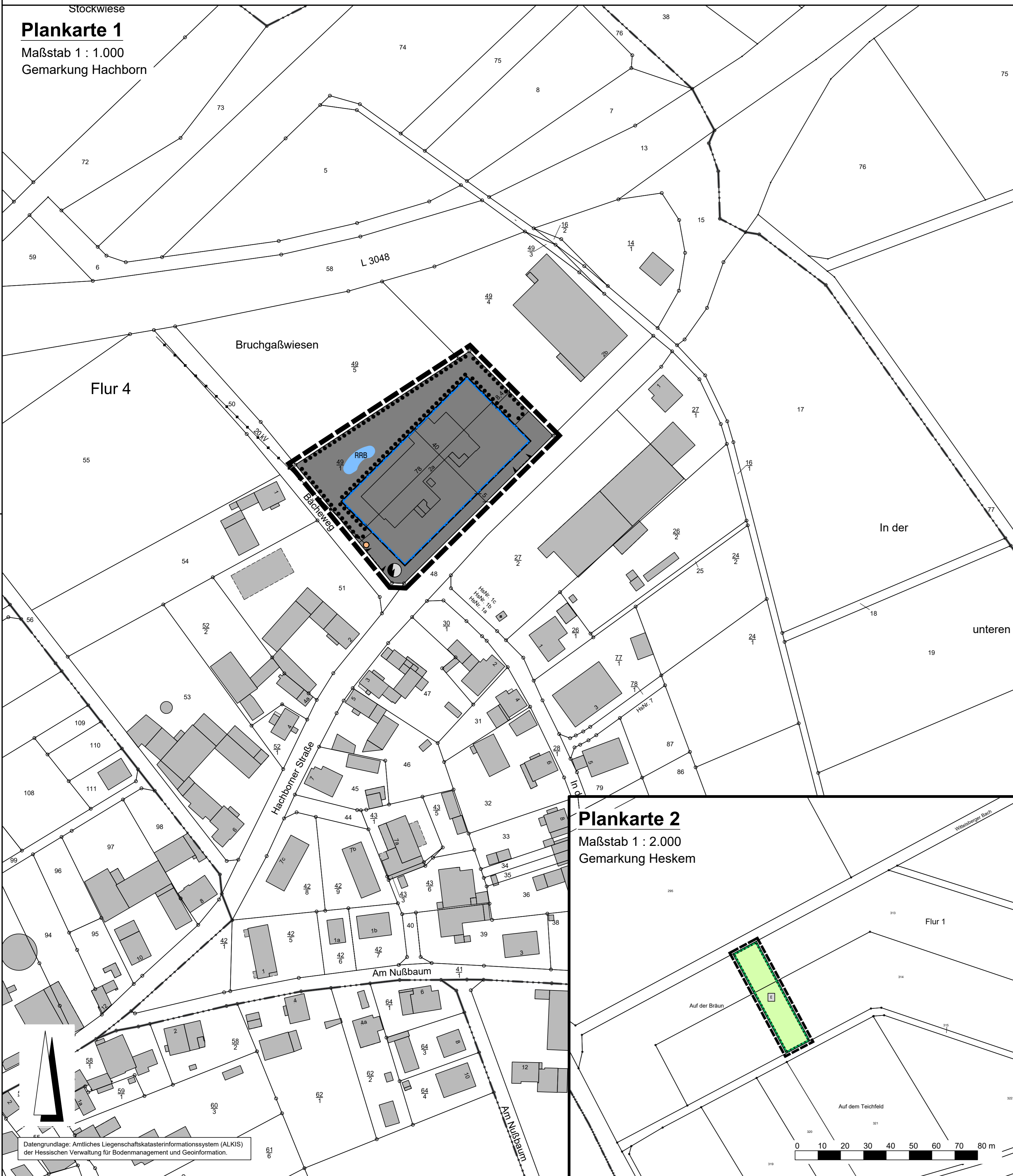


Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn

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



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
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),
Planzeicherverordnung 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),
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 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).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 4
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
 - Z
 - TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

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: Transformatorstation

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland

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

- 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Text

- 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 Vergnügungstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

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)

- 1.4.1 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 gemäß § 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 wasserundurchlässiger 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 qm großes Regenrückhaltebecken in Form einer naturnahen Teichanlage, das vom anfallenden Niederschlagswasser gespeist wird, zu erhalten und zu pflegen.

- 1.5.3 Übernahme der externen Ausgleichsfläche aus dem rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Die als Extensivwiese zu entwickelnde Ausgleichsfläche in der Gemarkung Heskem, Flur 1, Flste. 3131w. und 3141w. (Bezeichnung im bisherigen Plan 723) ist max. 1-schürig zu mähen, das Mahdgut als Heu abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig. (Hinweise: Früherster Mahdtermin ist der 15. Juni eines jedes Jahres, Silage Herstellung ist nicht gestattet).

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 5-10m (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 Laubbau 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, feuchtgrünlichen 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 10,0 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 10m² 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, Skeletreste 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 Telekommunikationslinien

Im westlichen Plangebiet befindet sich eine 20-kV-Leitung.

3.4 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- 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
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Cornus sanguinea - Roter Harttriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Genista tinctoria - Färbeginster
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
- Calluna vulgaris - Heidekraut
- Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
- Cornus florida - Blumenhartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Deutzia div. spec. - Deutzie
- Forsythia x intermedia - Forsythie
- Hamamelis mollis - Zaubernuss
- Hydrangea macrophylla - Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

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

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 und § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

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

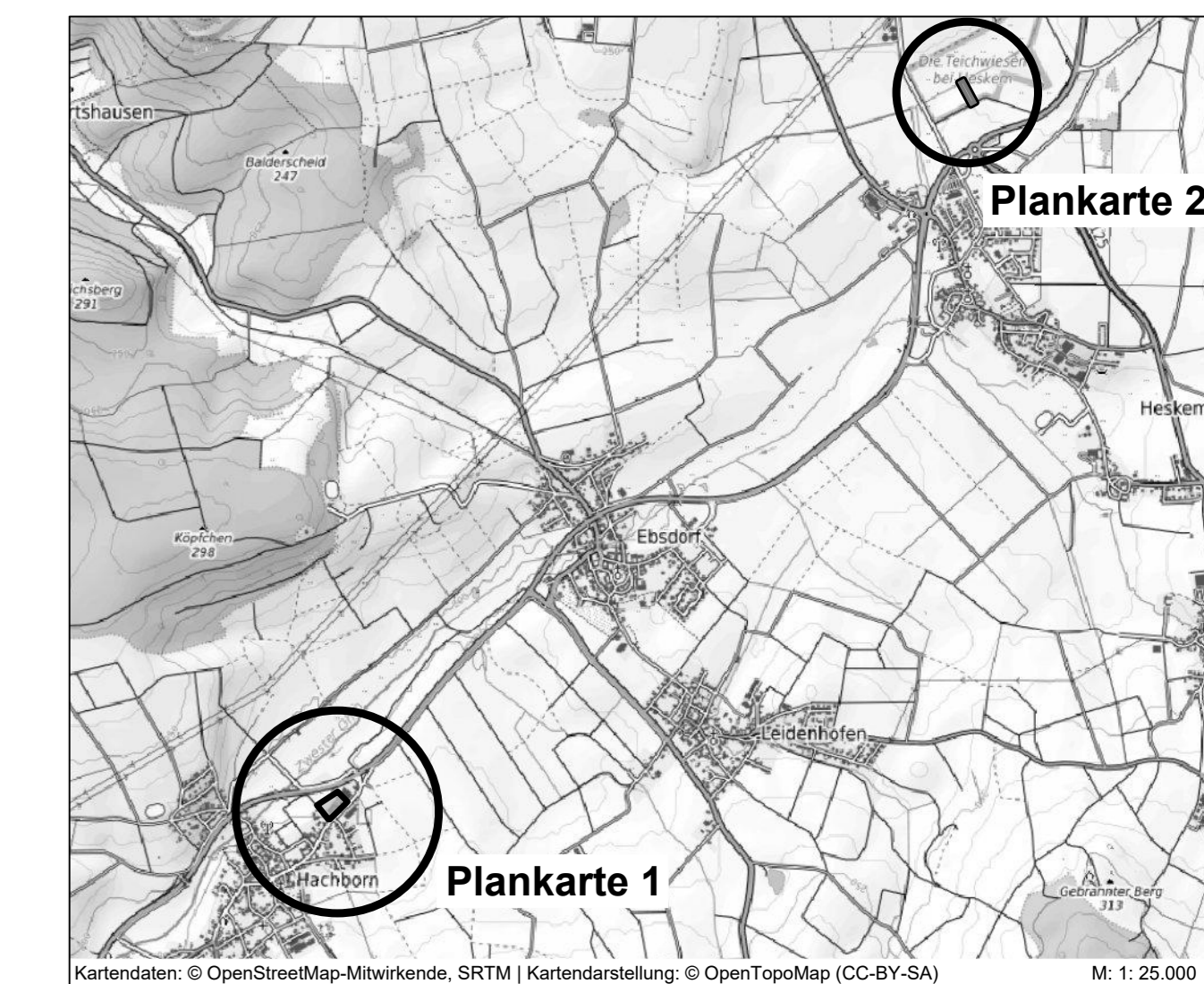
Rechtskraftvermerk:

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



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

Stand: 20.04.2026

Entwurf

Projektleitung: Wolf
CAD: L. Damm
Maßstab: 1 : 1.000, 1:2000
Projektnummer: 25-3140