

# Gemeinde Bad Endbach

## Gemarkung Bad Endbach

### 8. Änderung des Bebauungsplans „Sebastian-Kneipp-Straße“

Maßstab 1: 500

**Legende**

1.	Zeichenerklärung
1.1.	Katastermäßliche Darstellungen
1.1.1.	Flur 2
1.1.2.	Flurstücksnummer
1.1.3.	Polygonpunkt
1.1.4.	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
1.1.5.	Flurgrenze
1.1.6.	Gebäude, vorhanden
1.2.	Planzeichen
1.2.1.	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1.	WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
1.2.2.	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1.	0,4 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.2.	1,2 Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.3.	Bauweise, Baugrenze
1.2.3.1.	o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
1.2.3.2.	- - - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
1.2.4.	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
1.2.4.1.	■ ■ ■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
1.2.5.	Baugestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.2.5.1.	PD/SD/PD/SD/WD/WD/DF Pult-/Sattel-/Walm-/Flachdach WD/IFD
1.2.6.	Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntm. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013, BGBl. I S. 3154
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 13.12.2012, ergänzt durch die Änderung des Bauvorlagenfasses vom 03.09.2013.

**Textliche Festsetzungen**

**1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO (Art der baulichen Nutzung):**  
 Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
 Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.  
 Allgemein zulässig sind:  
 - Wohngebäude (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)  
 - die allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).  
 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind von der Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.  
 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 - 3. Anlagen für Verwaltungen,  
 - 4. Gartenbetriebe und  
 - 5. Tankstellen,  
 sind von der Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) erfolgt farbig gemäß Planzeichenverordnung.

**2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO:**  
 Max. zulässige Firsthöhe (Abstandsmaß) von im Mittel gemessene Schrittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut des Firstes) beträgt 15,00 m.

**3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**  
 Der Verlust an Bodenfunktionen infolge der Versiegelung und Überbauung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zu kompensieren. Zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenstruktur und zur Umsetzung der Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:  
 Die Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zur Auskofferung im Bereich der Grundfläche des jeweiligen gepl. Gebäudes zu beschränken. Weiterer Bodeneingriff oder Bodenabrtrag ist unzulässig.  
 Im Bereich der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude ist der nährstoffreiche A-Horizont des Bodens (oberste Bodenschicht = Mutterboden) zurückzunehmen. Der Mutterboden ist nach dessen Abgrabung seitlich zu lagern und zu sichern und zur weiteren Nutzung in den nicht überbaubaren und gärtnerisch zu nutzenden Bereich des Planungsgebietes zu verbringen.  
 Die im Zuge der Auskofferung ausgebrachten unteren Bodenschichten des B-Horizontes oder eventuelle des C-Horizontes (unterhalb des Mutterbodens) sind beim Wiederaufbau oder der Wiedereinlagerung des Bodens außerhalb der überbauten in auflockerter Form unterhalb des später zu überlagernden Mutterbodens einzubringen.  
 Sollte übermäßiger Bodenaushub anfallen, der innerhalb des Baugrundstückes nicht wieder eingelagert werden kann oder soll, ist dieser übermäßige Bodenaushub der nächsten genehmigten Erddeponie oder einem Standort mit Bodenbedarf (genehmigter Bodenauftrag im Bereich anderer Flurstücke, oder genehmigte Rekultivierungsmaßnahme von Landschafts- und Bodenschäden - z.B. ehem. Rohstoffabbau-) zuzuführen. Eine Begutachtung des Bodens mit dem entsprechenden Ergebnis der Unbelastung ist im Vorfeld einzuholen. Sollte das Gutachten zum Ergebnis einer Belastung des Bodens kommen, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Gießen, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4) unverzüglich zu informieren und die weitere Entwicklung mit der Behörde abzustimmen.  
 Ein Befahren der Böden bei feuchter oder nasser Witterung ist weitestgehend zu vermeiden, um Bodenschäden oder unnatürliche Bodenformationen zu vermeiden. Auch der potentielle Eintrag von umweltgefährdenden Zulfüssen, Zuträgen oder Abträgen (Treibstoffe) und/oder Schmierstoffe der Baufahrzeuge und sonstigen Kraftfahrzeuge sowie von Baugeräten, Auspuffgasen der Baufahrzeuge, Reifenabrieb der Baufahrzeuge) in den Boden soll infolge dieser Vorgabe vermieden werden, da bei Durchfrachtung oder Durchdringung des Bodens durch das im Boden existierende Wasser die o. a. umweltgefährdenden Zulfüsse, Zuträge oder Abträge leicht in den Boden eingetragen werden können.  
 Außerhalb des Bereichs der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude (Grundfläche des jeweiligen Gebäudes) sind Bodenverdichtungen durch Befahren oder durch Abstellen von Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten weitestgehend zu vermeiden. Eine Befahrung oder ein Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten außerhalb von nicht unmittelbar betroffenen Bodenbereichen ist unzulässig. Dies soll ausschließlich auf Flächen erfolgen, die bereits einer Verdichtung oder Versiegelung unterlegen sind, oder die davon infolge der vorgegebenen Planung betroffen sein werden.  
 Bei Baubarbeiten, Abrissarbeiten und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgungen von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2016) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de; Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

**4. Gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB:** Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Nicht einheimische und standortfremde Pflanzen sind unzulässig.

**5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB:** Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparungsverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

**6. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:**  
 Bei der Fassadengestaltung der Außenwand sind ortsübliche, landschaftsgebundene Bauformen und Materialien zu verwenden. Die Farbgebung der Fassaden ist in zurückhaltenden Farben (Mineralfarben) auszuführen.  
 Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:  
 Für alle Gebäude (Wohn- und Nebengebäude, Garagen) ist die Dachform des Sattel-, Pult-, Flach- oder Walmdaches vorzusehen. Die Dachneigung der Dachflächen soll im Allgemeinen Wohngebiet 0° bis 42° betragen.  
 Die Farbe der Dächer ist in dunklen, nicht glänzenden Tönen zu gestalten.

**7. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:**  
 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in eine Versickerungsmulde einzuleiten, die gemäß Antrag nach DWA A 138 zu berechnen ist. Dabei sind die DWA-Regelwerke M 153, A 117 sowie A 138 zu berücksichtigen.

**8. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**  
 Als Einfriedungen sind zugelassen:  
 a. Hecken (vgl. Pflanzliste: ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig.  
 b. Draht- und Stahlfranzkzieme mit entsprechender Bepflanzung.  
 Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.

**9. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:**  
 Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Endbach.

**10. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**  
 Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die angeführte Pflanzliste ist zu beachten.  
 Nicht einheimische und standortfremde Pflanzen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten gärtnerisch anzulegen.

**Laubbäume I. Ordnung**

Fraxus excelsior	- Esche	Acer campestre	- Feldahorn
Populus tremula	- Espe	Sorbus torminalis	- Elsbere
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus aucuparia	- Elsenerle
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus communis	- Wildkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus communis	- Weibsteehl
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		
Tilia cordata	- Winterlinde		
Castanea sativa	- Esskastanie		
Salix alba	- Silberweide		
Alnus glutinosa	- Schwarzerle		
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Carpinus betulus	- Haselbuche		

**Laubbäume II. Ordnung**

Corylus avellana	- Hasel		
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn		
Crataegus oxyacantha	- Zweigfelliger Weißdorn		
Prunus spinosa	- Schlehe		
Rosa Canina	- Hundrose		
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn		
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		
Cornus sanguinea	- Roter Hirtentagel		
Viburnum opulus	- Schneeball		
Viburnum lentum	- Wälgler Schneeball		
Cornus mas	- Kornelkirsche		
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		
Rubus fruticosus	- Brombeere		
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne		
Thymus fergulosa	- Fäulbaum		
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		

**11. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als „Nachrichtliche Übernahme“ aufgenommen (Maßnahmen im Rahmen des Brandschutzes):**  
 1. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 800/min. auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten.  
 2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.  
 3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsfelder sind entsprechend DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

**12. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 DSchG:**  
 Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**13. Gem. § 19 Abs. 2 BauGB:**  
 Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

**Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Öffentlichte des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 12.12.2018

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.02.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.02.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.02.2019 bis 23.02.2019

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 08.04.2019

Die Bekanntmachungen erfolgten im amtlichen Mitteilungsblatt.

---

**Ausfertigungsvermerk**

Die Ausführung des Bauwerks ist unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensrichtlinien mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmend und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebender Verfahrensvorgänge eingehalten worden sind.

Bad Endbach, den 08.06.2019

*Bürgermeister*

---

**Rechtkraftvermerk**

Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 16 am 08.06.19 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bad Endbach, den 08.06.2019

*Bürgermeister*

*Satzungsbeschluss eindeutig bekannt gemacht nach Niederschreib von Bürgermeister am 08.07.19*

[www.BECK-tec.de](http://www.BECK-tec.de)

---

**Verletzung von Verfahrensvorschriften Mängel des Abwägungsvorgangs**

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass 1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrensvorschriften 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Nr. und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses schriftlich gegenüber der Stadt und Sachverhalt geltend gemacht worden sind. Der vorangegangene Satz gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

---

**Hinweise nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB (Entschädigungsansprüche)**

Gemäß § 44 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögenssachteile eingetretten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.  
 Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die vorstehend bezeichneten Vermögenssachteile eingetretten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

---

**Hinweise nach § 215 Abs. 1 BauGB (Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften)**

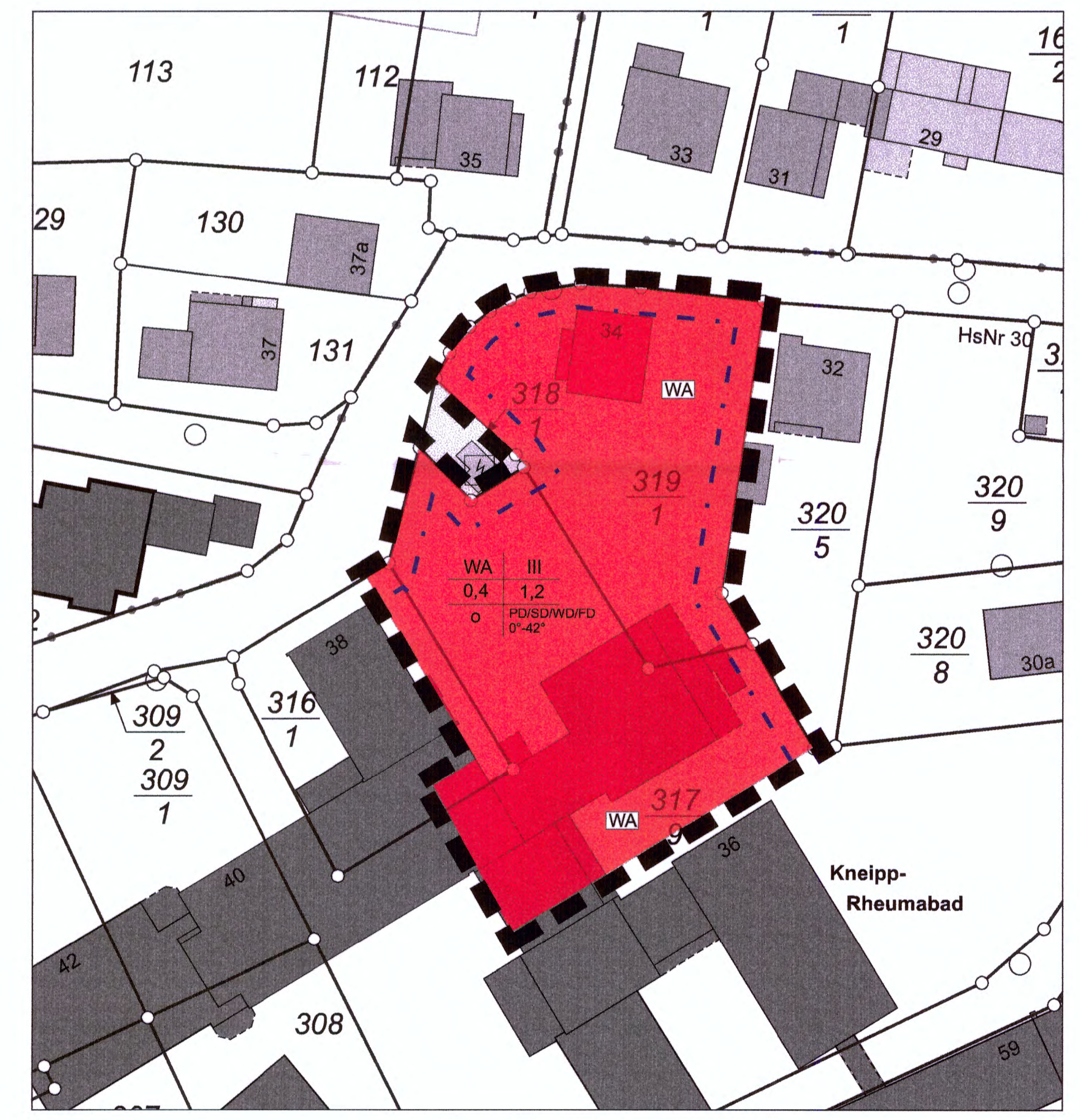
Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrensvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verzeichnis des Bebauungsplans und das Flächennutzungspläne sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 BauGB beachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Der vorangegangene Satz gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

---

**Hinweise nach § 5 Abs. 4 HGO (Rechtmäßigkeit der Satzung)**

Für die Rechtmäßigkeit der Satzung ist eine Verletzung der Vorschriften der §§ 53, 56, 58, 82 Abs. 3 und des § 88 Abs. 2 HGO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sechs Monaten nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Beschränkung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. § 25 Abs. 6, §§ 63, 74 und 138 HGO bleiben unberührt.

Der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.



**Gemeinde Bad Endbach**  
**Gemarkung Bad Endbach**  
**8. Änderung des Bebauungsplans**  
**„Sebastian-Kneipp-Straße“**  
 Maßstab 1 : 500

**Planungsgebiet**  
 Maßstab 1 : 25000

Stand: 02.04.2019, Satzung, Gez. P.D., Gepr. H.M.

**Planungsgruppe Müller**  
 Diplomegeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

Ldkr. Marburg-Biedenkopf  
 Struthweg 10, 35112 Fronhausen  
 Tel: 06426/92 03-5 \* Fax: 06426/92 03-6