Stadt Lich
Stadtteil Eberstadt

Bebauungsplan Nr. 2.5 "Ortskern Eberstadt, 1. Änderung"

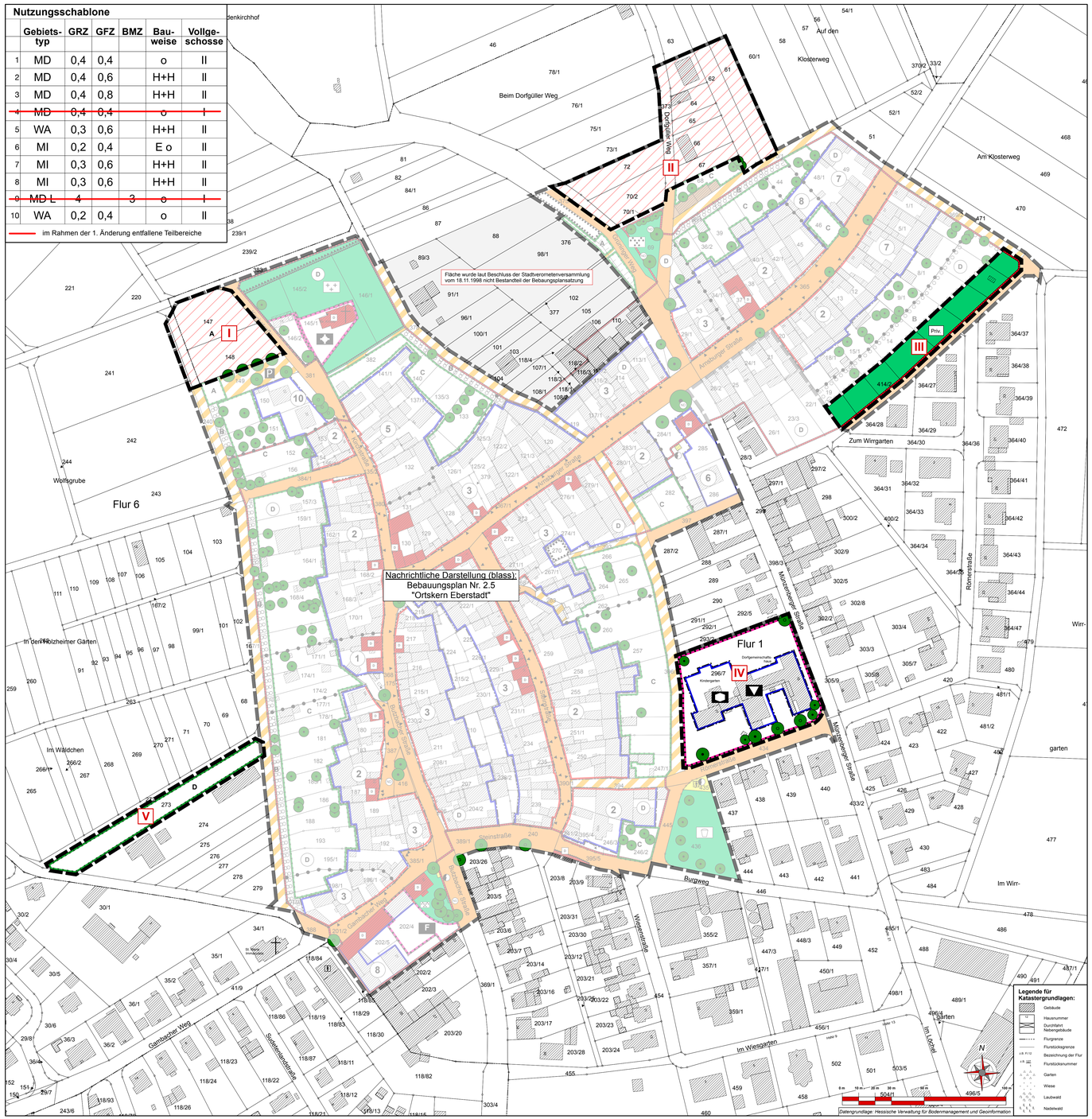
(Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

- Planteil - Entwurf gem. § 3 (2) und § 13 (2) Nr. 3 BauGB, Stand: 07/2026 -

Nutzungsschablone

	Gebiets-typ	GRZ	GFZ	BMZ	Bau-weise	Vollge-schosse
1	MD	0,4	0,4		o	II
2	MD	0,4	0,6		H+H	II
3	MD	0,4	0,8		H+H	II
~~4~~	~~MD~~	~~0,4~~	~~0,4~~		~~o~~	~~I~~
5	WA	0,3	0,6		H+H	II
6	MI	0,2	0,4		E o	II
7	MI	0,3	0,6		H+H	II
8	MI	0,3	0,6		H+H	II
~~9~~	~~MD L~~	~~4~~		~~3~~	~~o~~	~~I~~
10	WA	0,2	0,4		o	II

~~im Rahmen der 1. Änderung entfallene Teilbereiche~~



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 – Grundflächenzahl
- 0,6 – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- (2) – Kennzahl der Nutzungsschablone

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- 9 – geschlossene Bauweise
- H+H – Haus-Hof-Bauweise, (Besondere Bausweise)

Die traditionelle Haus-Hof-Bauweise besteht in einer Grenzbebauung aus Wohn- und Nebengebäuden, die eine unbebaute Hoffläche zwei- bzw. dreiseitig umschließt. Zulässig ist die Haus-Hof-Bauweise mit der folgenden Massagabe:

Grenzbebauung ist zulässig.

Unbebaut bleibt eine Hoffläche, deren Größe mind. 20 v.H. der überbaubaren Fläche misst und deren breite mind. dem Maß der Traufhöhe des seitlich angrenzenden Gebäudes entsprechen muss. Das rückwertig hofbegrenzende Gebäude darf eine Gebäudetiefe von 13 m nicht überschreiten. Die Begrenzung der Straßenseite erfolgt in der Regel durch ein ortsübliches Hoftor.

- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus)
- F – Feuerwehr

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg / Wirtschaftsweg
- P – öffentliche Parkfläche
- Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität - Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
  Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz
- Friedhof
- Priv. – Private Grünflächen Bauliche Anlagen (z.B. Gartenhütten, Nebenanlagen), Stellplätze, Carports sowie Versiegelungen sind unzulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume (erhalten)
- Bäume (anpflanzen)
- Hecke (erhalten)
- Bruchsteinmauer
- ND – Naturdenkmal

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D – Gesamtanlage im Sinne des Denkmalschutzes
  Die innerhalb der ausgewiesenen GA liegenden Straßen, Plätze, und Grünbäder, einschließlich der mit ihnen verbundenen Pflanzen, Frei- und Wasserflächen, sind Bestandteil der GA.
- D – Einzelanlage unter Denkmalschutz nach der vorläufigen Liste für Kulturdenkmale des Landes Hessen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- I | V – Grenze der räumlichen Teilgeltungsbereiche der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB) *- römische Ziffern, siehe Begründung -*
- Aufgehobene Teilbereiche (nach Rechtskraft: Außenbereich gem. § 35 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)
- Böschung (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GEBÄUDEHÖHE
In dem mit (4) gekennzeichneten Baufeld darf die Erdgeschossfussbodenhöhe höchstens 0,8 m und die Traufhöhe, das ist die gedachte Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche, höchstens 3,5 m über der Höhe des angrenzenden öffentlichen Weges (Flst. 414/2) liegen.

§ 2 DÄCHER
Auf Haupt- und Nebengebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° (+ 2°) zulässig.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

§ 1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Aufstellfläche vor Garagen gilt als Stellplatzfläche.

§ 2 NEBENANLAGEN
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

§ 3 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

A
Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Hochstamm-Obstbäume im Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen und fachmännisch zu pflegen. Die Unterkultur ist als zweischüriges Extensivgrünland (Mahd Ende Juni und Mitte September) zu pflegen. Das Schnittgut ist im getrockneten Zustand von den Flächen zu entfernen, eine Düngung ist unzulässig.

Die bestehenden Obstbäume und sonstigen Gehölze sind zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Ein Teil des Totholzes soll in den Beständen verbleiben. Die Obstwiesen sind gemäß obigen Ausführungen zu pflegen. Die ruderalen Säume sind alle zwei Jahre zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren.

B
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es gilt 1 Baum / 25 m², 1 Strauch / 4 m² Pflanzfläche. Bestehende Gehölze werden zur Anrechnung gebracht.

Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Bäume	
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudo platanus
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus communis
Wildbirne	Phyrus pyraster
Sträucher	
Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffliger Weissdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weissdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus

C
Auf den Flächen, die als zu erhaltende Gartenfläche ausgewiesen sind, sind jegliche Versiegelungen, Überdeckungen oder Überdachungen von Freiflächen ausgeschlossen. Der Grünbestand dieser Flächen ist zu erhalten und fachmännisch zu pflegen. Ausfälle sind mit entsprechenden Anpflanzungen aus der Pflanzliste zu ersetzen.

D
Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 273, Flur 6, Gemarkung Eberstadt) ist, nach Entfernung der Erdablagerungen, durch Einbringung einer regionalen Saatgutmischung und Anpflanzung einer Reihe von 15 Hochstamm-Obstbäumen zu einer extensiven Obstwiese zu entwickeln.
Die Unterkultur ist als zweischüriges Extensivgrünland (Mahd Ende Mai und frühestens 8 Wochen später) zu pflegen. Das Schnittgut ist im getrockneten Zustand von den Flächen zu entfernen, eine Düngung ist unzulässig.
Zuordnung:
Diese festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Ziff. D) werden gemäß § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB den planerisch vorbereiteten Eingriffen durch Versiegelung für den auf auf Teilen des Flurstücks 149 (Flur 1, Gemarkung Eberstadt) festgesetzten öffentlichen Parkplatz zugeordnet.

§ 4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 BauGB und § 91 HBO

Rad- und Gehwege, Gartenzufahrten, Hofflächen i. S. von Nebenanlagen und Terrassen sind mit Rasenkammersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

Im Allgemeinen Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet sind Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laub-Sträuchern oder Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen; Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum/25 m², ein Strauch/1 m² (zur Artenauswahl s.o.). Die Anpflanzung von Koniferen ist Unzulässig.

Sofern Bäume nicht in einem großeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mindestens 8 m² große, als Pflanzinsel (Sukzession oder Einsaat mit Wildblumenmischung) angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

Nicht belastet es Oberflächenwasser soll in Zisternen auf den Grundstücken gesammelt und zur Bewässerung der Gartenflächen sowie zur Brauchwasernutzung in den Gebäuden verwendet werden.

Vorhandene Bruchsteinmauern sind in ihrem jetzigen Zustand unbedingt zu erhalten und zu sichern, die Verputzung der Fugen ist zu verhindern.

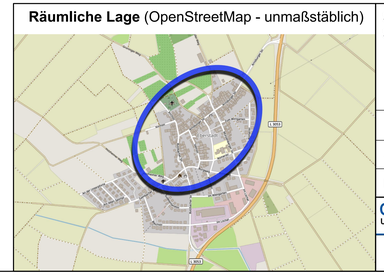
HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Eberstadt. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
Zum Schutz von Fledermausquartieren sind bei Scheunen und sonstigen ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden Dachstuhlsanierungen ausschließlich zulässig bei vorhandenen Sommerquartieren von Anfang Oktober bis Ende März, bei vorhandenen Winterquartieren von Anfang April bis Ende September.
Die Sanierung darf nur unter Anwendung des Heißluftverfahrens durchgeführt werden. Bei Umbaumaßnahmen zwecks Umnutzung bzw. bei Abriss- und Neubaumaßnahmen sind Durchschlupfspalten von rund 2 cm offen zu lassen bzw. Fledermausziegel einzusetzen oder Vogel- bzw. Fledermauskästen vorzusehen.

Die Bestimmungen gem. § 20 HDSchG über Funde von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN
(in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Räumliche Lage (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Stadt Lich
Stadtteil Eberstadt

Bebauungsplan Nr. 2.5
"Ortskern Eberstadt, 1. Änderung"
(Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Planteil - Entwurf gem. § 13 BauGB

Stand: 07/2026		Version: 26-002
bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: Hausmann

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/50076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen