Gemeinde Ehringshausen Bebauungsplan OT Breitenbach Nr. 7 "Breitenbach Nord"

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. §13b BauGB

WA	
GRZ = 0,15	GFZ = 0,3
Z = II	o / E
OKmax. = 9m	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 44 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 35/20 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (vgl. textl. Festsetungen Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)

- GRZ — Grundflächenzahl
- OKmax. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter, gemessen über den höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenkante mit dem Gebäude

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- o — Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge maximal 20m betragen darf (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.2)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- LW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Landwirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Entwicklungsziel Gebietseingrünung (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.4)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.2.1 und 4.2.2)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
2.1 Es wird bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Hofflächen, Terrassen PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.
3.2 Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares).
3.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 und 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig abgekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenanstrahler.
3.4 Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
3.5 Für Anpflanzungen sind standortgerechte Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
3.6 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel Gebietseingrünung) sind geschlossen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
Je Grundstück ist, vorbehaltlich der Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes, mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt:
4.2.1 Die Flächen sind gärtnerisch als naturnahe Hausgärten oder als Nutzgarten zu gestalten. Die Textfestsetzung 3.2 gilt entsprechend.
Je Grundstück ist mindestens ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt. Bestehende Bäume werden angerechnet.
4.2.2 Zulässig sind Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung und naturnahe Gartenteiche.
Ausnahmsweise zugelassen werden kann der Bau einer Gerätehütte zur Unterbringung von Gerätschaften zur Gartenpflege bis zu einer Grundfläche von 8 qm bzw. einem Volumen bis 15 cbm. Im Übrigen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

§ 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
(1) Für Dacheindeckungen sind ausschließlich harte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit) oder Gründächer zulässig.
Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. glasierte Dachziegel/Dachpfannen, glänzende Kupferbleche u.dgl.) ist unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung und sind ausdrücklich zulässig.
(2) Geneigte Dächer sind zur passiven oder aktiven Nutzung der Sonneneinstrahlung, angepasst an die Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße, in der Ausrichtung Nordwest-Südost oder Südwest-Nordost zu bauen. Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder von untergeordneten baulichen Anlagen sind ausgenommen.

§ 2 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
(1) Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine) sind unzulässig, ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze.
(2) Bei der Grundstücksbepflanzung sind mind. ¾ einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte regionale Obstsorten zu verwenden.
(3) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Hinweise:

Stellplätze
Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ehringshausen in der jeweils gültigen Fassung.

Denkmalschutz:
Gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Verwendung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bodenschutz
Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden.
Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf § 3 und § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 Boden für Feststoffe im Eluat einzuhalten.
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am __.__.____.

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses im _____
am __.__.____.

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Öffentlichkeitsbeteiligung im _____
am __.__.____.

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

ENTWURFSBESCHLUSS
gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am __.__.____ .

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____
bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Offenlage im _____
am __.__.____.

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.____
bis einschließlich __.__.____ .

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am __.__.____ .

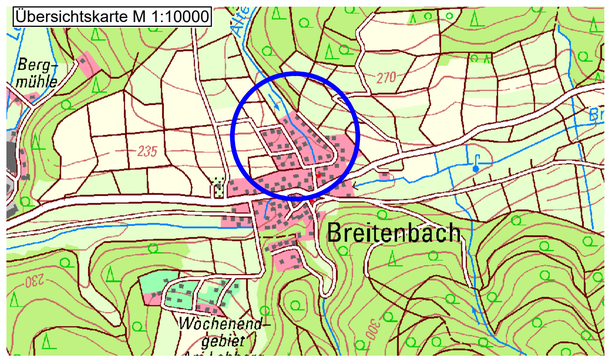
Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die dür die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand
.....
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG
mit Bekanntmachung im _____
am __.__.____ .

Übersichtskarte M 1:10000



Gemeinde Ehringshausen
Bebauungsplan OT Breitenbach Nr. 7
"Breitenbach Nord"

Planverfasser:
KUBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0

Maßstab:	Planstand:	Format:	Plandatum:	Projektnummer:
1 : 1000	Entwurf	740 / 775 mm	27.04.2023	2.80-35630-16

H/B = 740 / 775 (0.57m²)