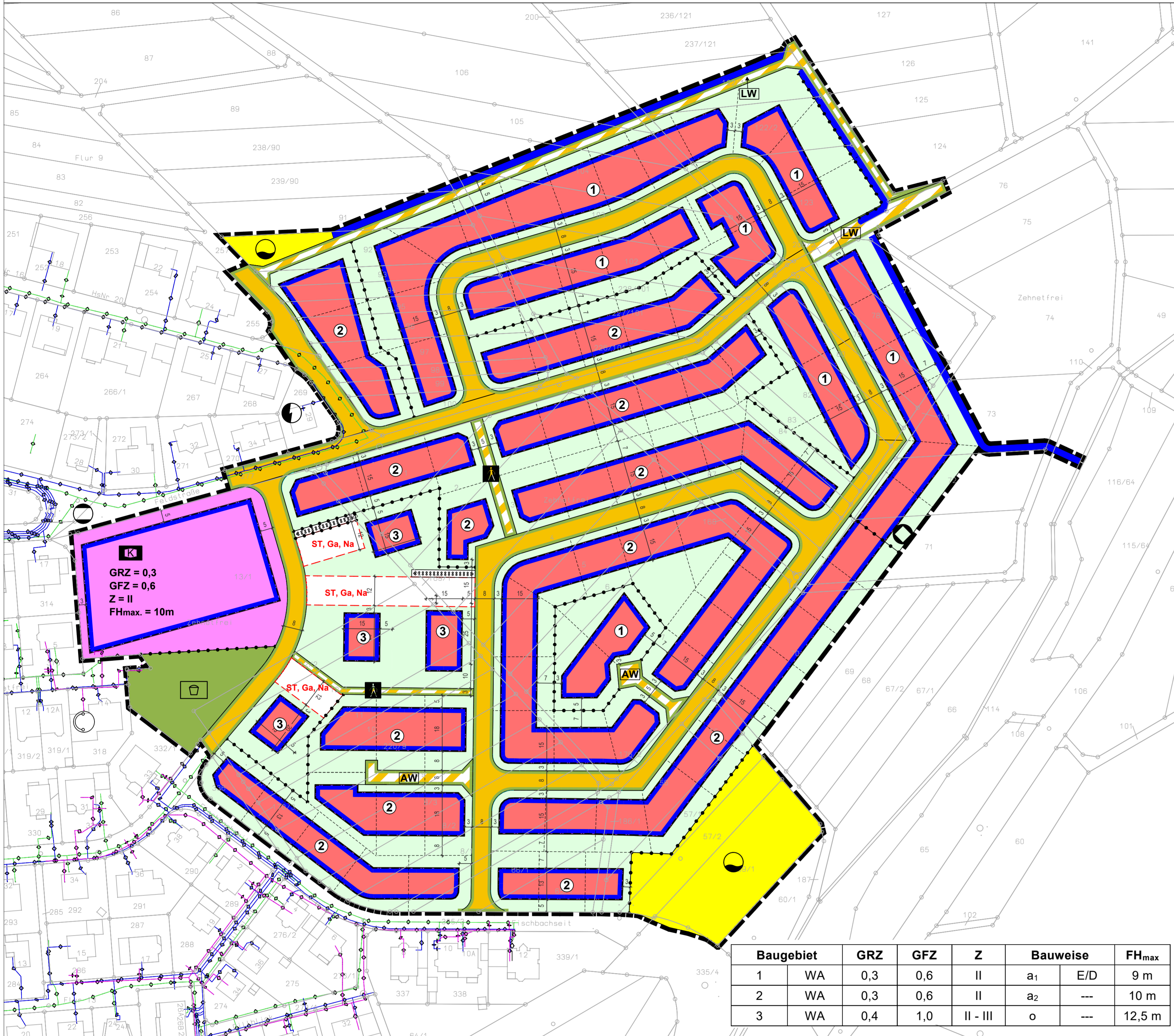
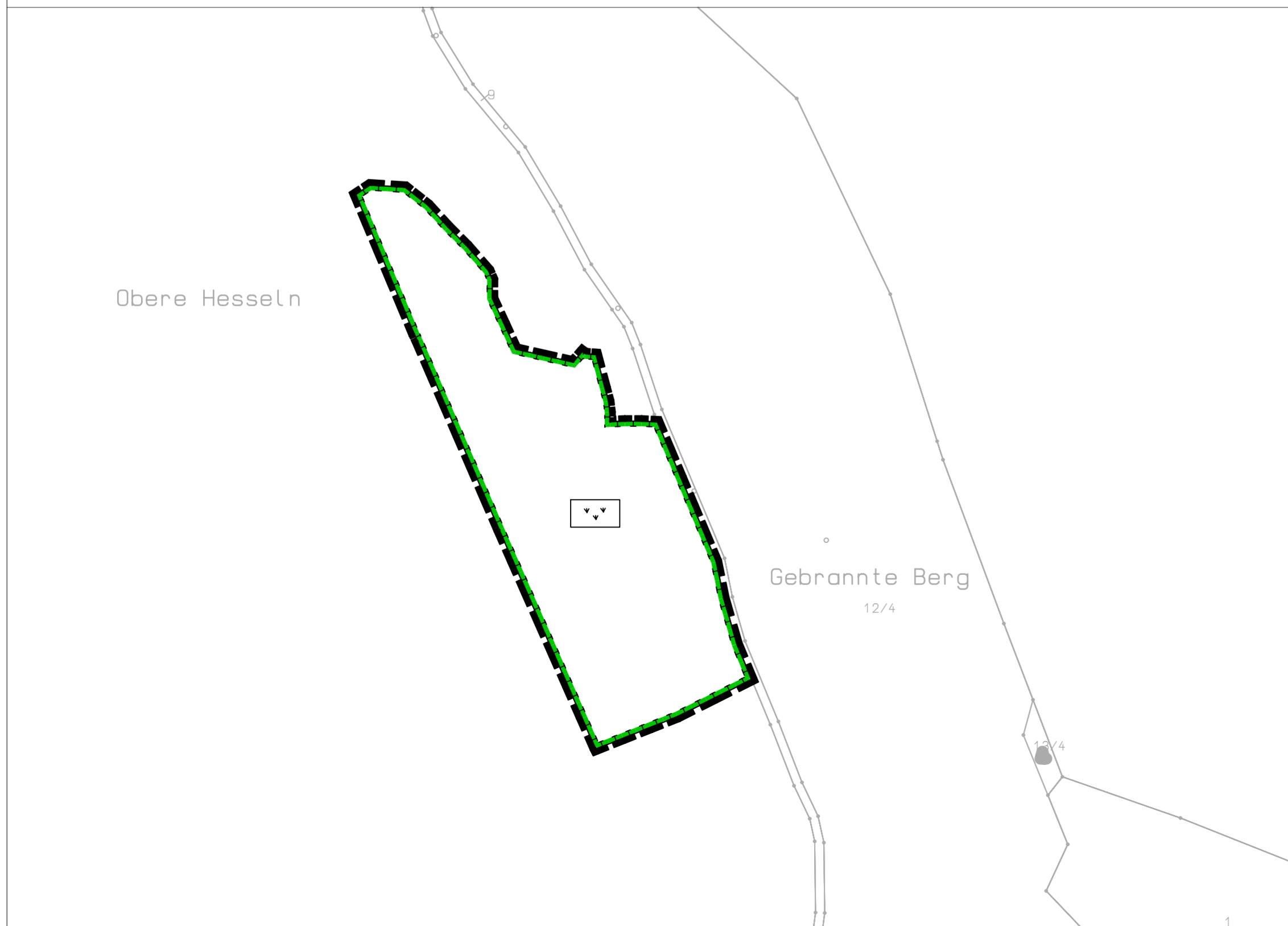


Bauleitplanung in der Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde

Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr.16 "Auf'm Borngraben / Zehnetfrei" 3.Änderung



PLANKARTE 2 - Ausgleichsfläche M 1:2500



RECHTSGRUNDLAGEN

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

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

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

	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in Meter über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	offene Bauweise
	abweichende Bauweise - vgl. Textfestsetzung Nr. I.2.1
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§9(1)4 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
--	--

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

	hier: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
--	---

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9(1)11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Anliegerstraße
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftsweg
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9(1)14 BauGB)

	hier: Regenrückhaltebecken
--	----------------------------

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9(1)16b BauGB)

	hier: Mulde/Graben zur Ableitung von Niederschlagswasser
--	--

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

	hier: öffentliche Grünfläche. Zweckbestimmung Spielplatz
--	--

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

	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Entwicklungsziele: Extensivgrünland, Feldgehölz, Niederwald, Wildacker
--	---

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
--	---

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

	Teilbaugebiete Nm. 1 bis 3
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
	Altfläche

	Telekommunikationsleitung (ungefähre Lage)
	Stromversorgungsleitungen (ungefähre Lage)
	Gasversorgungsleitungen (ungefähre Lage)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
I.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.
- I.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
I.2.1 Für die als WA 1 und WA 2 festgesetzten Plangebietsteile wird eine abweichende Bauweise bestimmt:
Die Gebäude (Einzel- oder Doppelhäuser) werden mit seitlichen Grenzabständen errichtet. Die Länge der Gebäude darf in der abweichenden Bauweise a1 (WA 1) höchstens 15 m betragen, in der abweichenden Bauweise a2 (WA 2) höchstens 20 m.
I.2.2 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.
- I.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)
Für die als WA 1 und WA 2 festgesetzten Plangebietsteile gilt: Pro Wohngebäude sind höchstens drei Wohnungen zulässig.
- I.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
I.4.1 Hofflächen, Terrassen PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdrurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.
I.4.2 Die in der Plankarte 2 des Bebauungsplanes erfassten Flächen sind entsprechend dem „Gutachten Ökokonto Stromtrasse Niederlemp“ zu entwickeln. Zielbiotope sind extensive Frischwiese/Magerasen.
- I.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
I.5.1 Je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche (errechnet nach GRZ) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
I.5.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Laubgehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
II.1.1 Für Dacheindeckungen sind ausschließlich harte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) 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.
II.1.2 Geneigte Dächer sind zur passiven oder aktiven Nutzung der Sonneneinstrahlung, angepasst an die Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße, in der Ausrichtung Nordwest-Südost, West-Ost oder Südwest-Nordost zu bauen. Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder von untergeordneten baulichen Anlagen sind ausgenommen.
- II.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Die Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig, d.h. zur im Bebauungsplan festgesetzten Anliegerstraße, maximal 0,80 m, gemessen ab Oberkante Gehweg. Im Übrigen sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig, gemessen ab Geländeoberfläche.
- II.3 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
II.3.1 Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen (einschließlich Einschüttungen in Vorgärten) sind unzulässig, ausgenommen Zuwegungen und erforderliche Stellplätze.
II.3.2 Bei der Grundstücksbepflanzung sind mind. ¼ einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte regionale Obstsorten zu verwenden.
II.3.3 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.

Wasserschutzgebiet:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB und IIIA des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Grube Heinrichsgraben. Nach der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises gelten, Bezug nehmend auf § 52 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), folgende Verbote:
- das direkte Einleiten von Abwasser und auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser in das Grundwasser,
 - das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswasser mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzonen bei günstigen Standortbedingungen,
 - Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt wurde, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am _____ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in _____ am _____.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in _____ vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom _____ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.

Ehringshausen, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ehringshausen, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

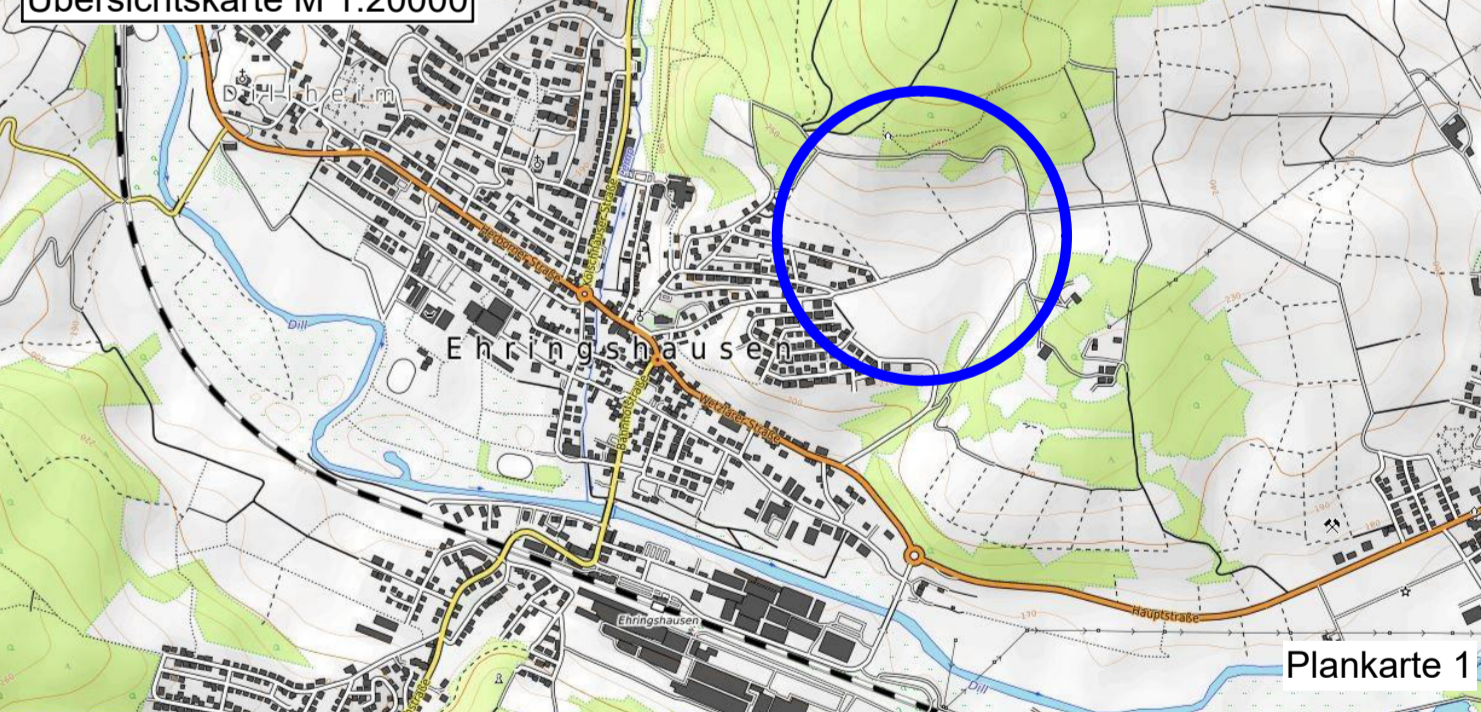
Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach §10(3) BauGB am _____ in _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am _____ in Kraft.

Ehringshausen, den _____

Der Gemeindevorstand

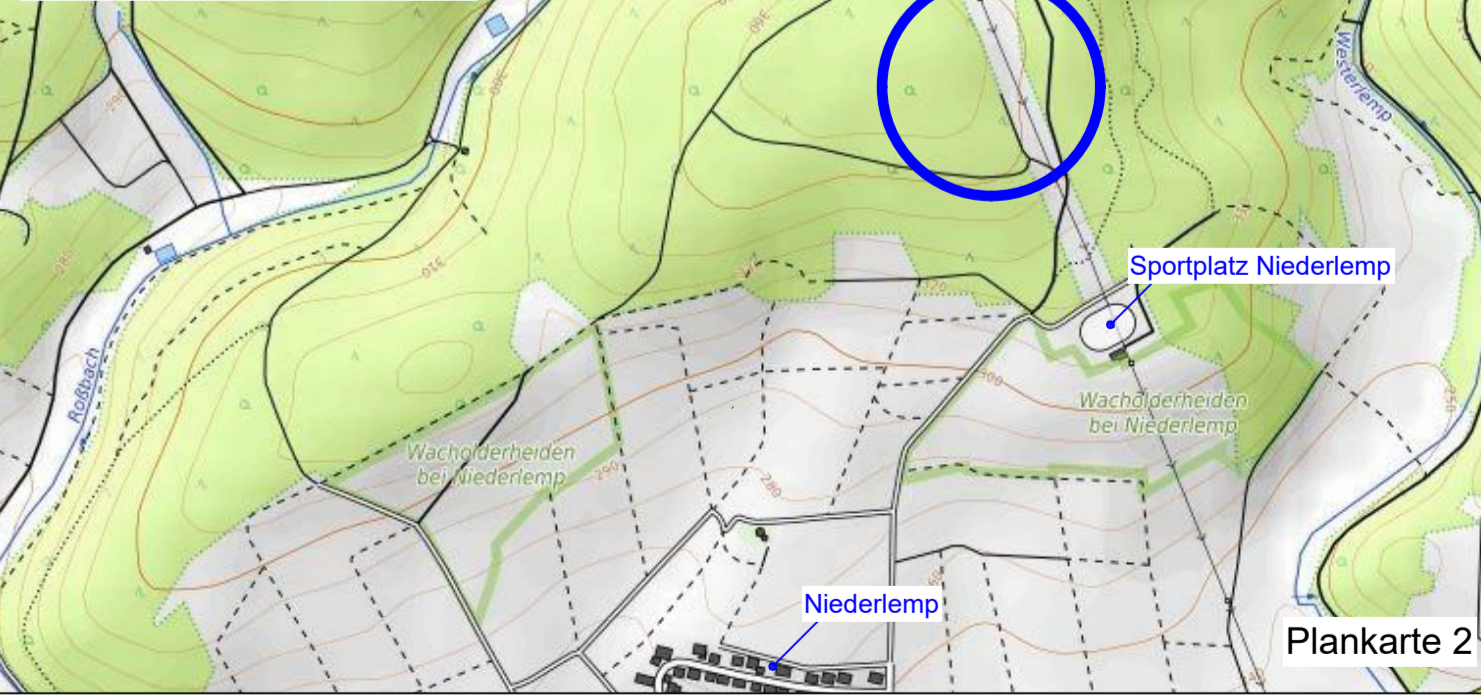
gez. Bürgermeister

Übersichtskarte M 1:20000

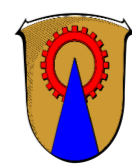


Plankarte 1

Übersichtskarte M 1:10000



Plankarte 2



Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde
Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr.16
"Auf'm Borngraben / Zehnetfrei" 3.Änderung



Planverfasser:
KuBUS Planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

Maßstab:
1 : 1000

Planstand:
Entwurf

Format:
720 / 1100 mm

Plandatum:
29.06.2021

Projektnummer:
2.80-35630-09

H/B = 720 / 1100 (0,79m²)

Allplan 2018