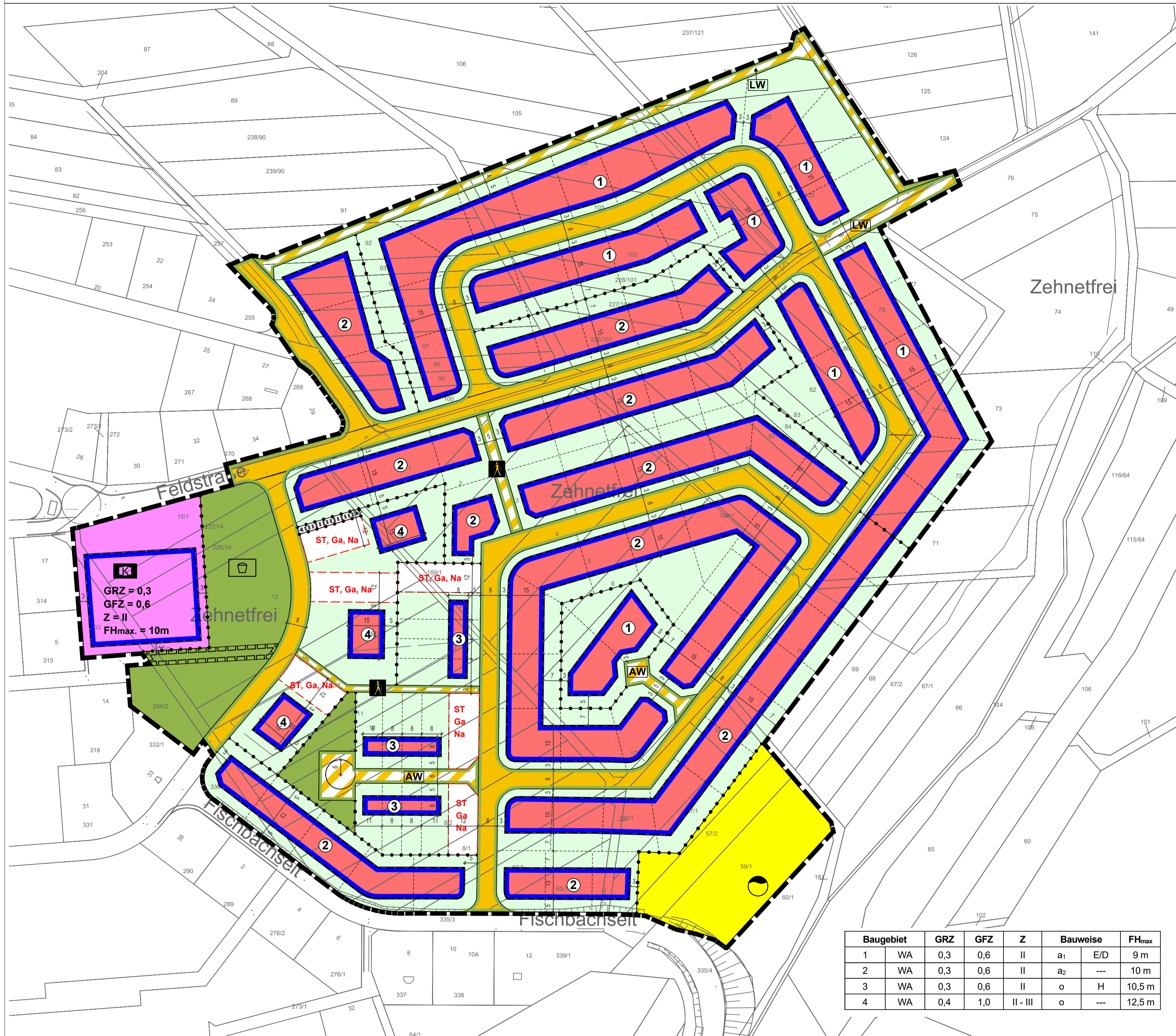


# Bauleitplanung in der Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde

## Bebauungsplan "Auf'm Borngraben / Zehnetfrei" 3. Änderung



### II.c. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB):

- I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)  
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  
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 a<sub>1</sub> (WA 1) höchstens 15 m betragen, in der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> (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 2 Wohnungen zulässig.
- I.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Hoffflächen, 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.
- I.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)  
Je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche (errechnet nach GRZ) ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO):

- 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.ä.) 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 (Südwest-Nordost, in der Ausrichtung Nordwest-Südost, West-Ost oder Südwest-Nordost, 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 Geländeerfläche.
- 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 Steinschüttungen 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.

### IV. Hinweise:

- Stellplätze**  
Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ehringshausen in der jeweils gültigen Fassung.
- Denkmalschutz**  
Gemäß § 21 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.

### VERFAHRENSÜBERSICHT

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Gemeindevertretung hat die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am _____ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in dem _____ am _____.
<b>OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13b i.V.m. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in dem _____ vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach §§ 13b, 4(2), 2(2) BauGB mit Anschreiben vom _____ beteiligt.
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen. Ehringshausen, den _____ Der Gemeindevorstand gez. Bürgermeister
<b>AUSFERTIGUNG</b> Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt. Ehringshausen, den _____ Der Gemeindevorstand gez. Bürgermeister
<b>RECHTSVERBINDLICH</b> Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am _____ im _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am _____ in Kraft. Ehringshausen, den _____ Der Gemeindevorstand gez. Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Ehringshausen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### I. Rechtsgrundlagen

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

### II. Zeichenerklärung:

- IIa. Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
  - Flurnummer
  - Polygonpunkt
  - Flurstücksnummer
  - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - FH<sub>max</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
Firsthöhe, gemessen in Meter über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände.
- Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - o Offene Bauweise
  - a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub> Abweichende Bauweise – vgl. Textfestsetzung Nr. I.2.1
  - E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - H Nur Hausgruppen zulässig
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)**
- ST, Ga, Na Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- Gemeinbedarfsfläche (§ 9(1)5 BauGB)**
- K Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindergarten
- Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)**
- AW Straßenbegrenzungslinie
  - LW Öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: Anliegerstraße
  - AW Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: Landwirtschaftsweg
  - LW Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: Fußweg
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)**
- Regenrückhaltebecken
- Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)**
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Gebietsdurchgrünung
  - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1)21 BauGB)**
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - Grenze unterschiedlicher Nutzungen
  - Kennzeichnung
  - Baugebiete Nr. 1 - 4
  - Grundstücksgrenzen -unverbindlich

