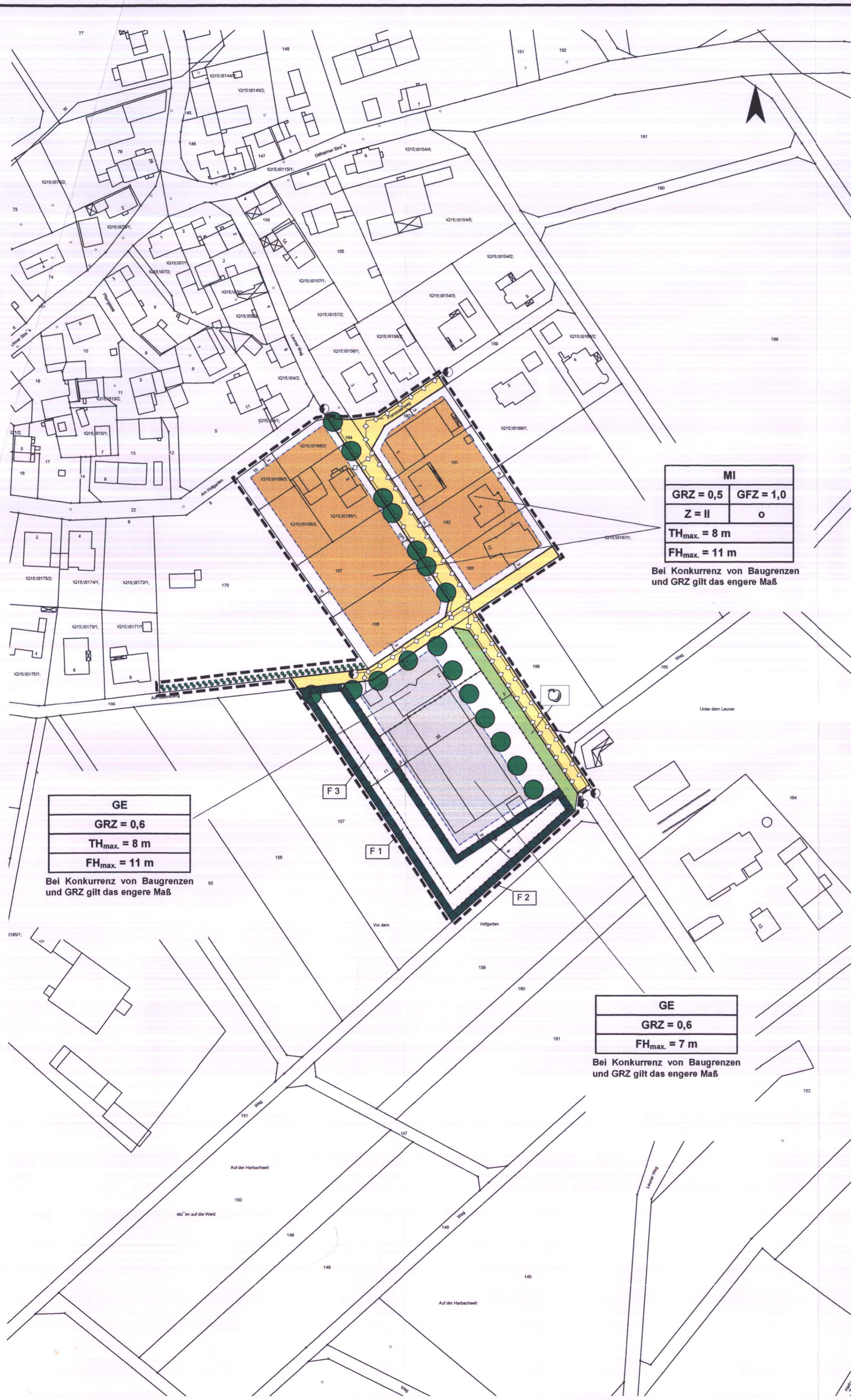


Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Daubhausen

Bebauungsplan Nr. 3

„Vor dem Hofgarten“, 2. Änderung



I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305 vom 12.05.2005)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

---	Flurgrenze
Fl.1	Flurnummer
○	Polygonpunkt
382/2	Flurstücksnummer
□	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:	
TH _{max.}	Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über der Oberkante der Straßenachse des Leuner Weges.
FH _{max.}	Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante der Straßenachse des Leuner Weges.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

---	Baugrenze
○	Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

■	Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

○	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.
---	--

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

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.
---	---

F1	Hier: Entwicklungsziel Feldgehölzhecke
F2	Hier: Entwicklungsziel Wildkrautsaumzone mit Lesesteinen
F3	Hier: Entwicklungsziel Obstwiese

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

□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
●	Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
○	Stromkabel- Bestand

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsf lächen ist nur für die Selbstvermarktung von in dem Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landmaschinen-, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
- Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB: Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese, sind bestehende Obstbäume zu erhalten, Ausfälle sind durch Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - Fläche F 1, Entwicklung einer Feldgehölzhecke mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern: Sträucher sind in Gruppen zu 3 - 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchpflanzungen zu integrieren.
 - Fläche F 2, Entwicklung einer Wildkrautsaumzone mit Lesesteinhaufen: Anlage einer Wildkrautsaumzone mit Gräsern und Hochstauden durch Humulchsaat benachbarter Glatthaferwiesen. Extensive Pflege mit einer Mahd pro 2 Jahre, Abtransport des Schnittguts.
 - Fläche F 3, Entwicklung einer Obstwiese: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von hochstämmigen Obstbäumen. Die Unterkultur ist als extensive Wiese zu entwickeln (2malige Mahd pro Jahr, Abtransport des Schnittguts).
- Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9(1)24 BauGB: Lärm emittierende Anlagen, die zu wesentlichen Störungen führen, sind nur in Gebäuden zulässig. Die Wände der Gebäudeteile, in denen die Lärm emittierenden Anlagen untergebracht sind, sind auf der Nordost- und Nordwestseite der Gebäude geschlossen auszuführen. Lichtöffnungen sind in diesen Wänden nur als fest stehende, schalldämmte Fenster oder Lichtbänder zulässig. Türen und Tore sind in diesen Wänden zulässig. Türen und Tore von Gebäudeteilen, in denen Lärm emittierende Anlagen untergebracht sind, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1)25a BauGB: Entlang der Außenwände der Gebäude sind im Gewerbegebiet mindestens 1,5 m breite Grünstreifen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern und Kletterpflanzen dicht zu bepflanzen. Ausgenommen sind die Bereiche der Türen, Tore und Rampen.
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1)25b BauGB: Die standortgerechten Gehölze einschließlich der Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Insbesondere gesunde Laubgehölze mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung ein zulässiges Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, ist eine Beseitigung zulässig, wenn eine entsprechende Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
 - Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, die Hauptdachneigung beträgt 15° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 - Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farben noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):** Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauzeugnissen dienen (Grabland).
- Beurkundung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
 - Im Mischgebiet sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu 50% als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Mindestens 50% dieser Flächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 3 m².
 - Im Mischgebiet sind die Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Unterbrechungen der Grünflächen für Zufahrten, Zuwegungen usw. sind zulässig.

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

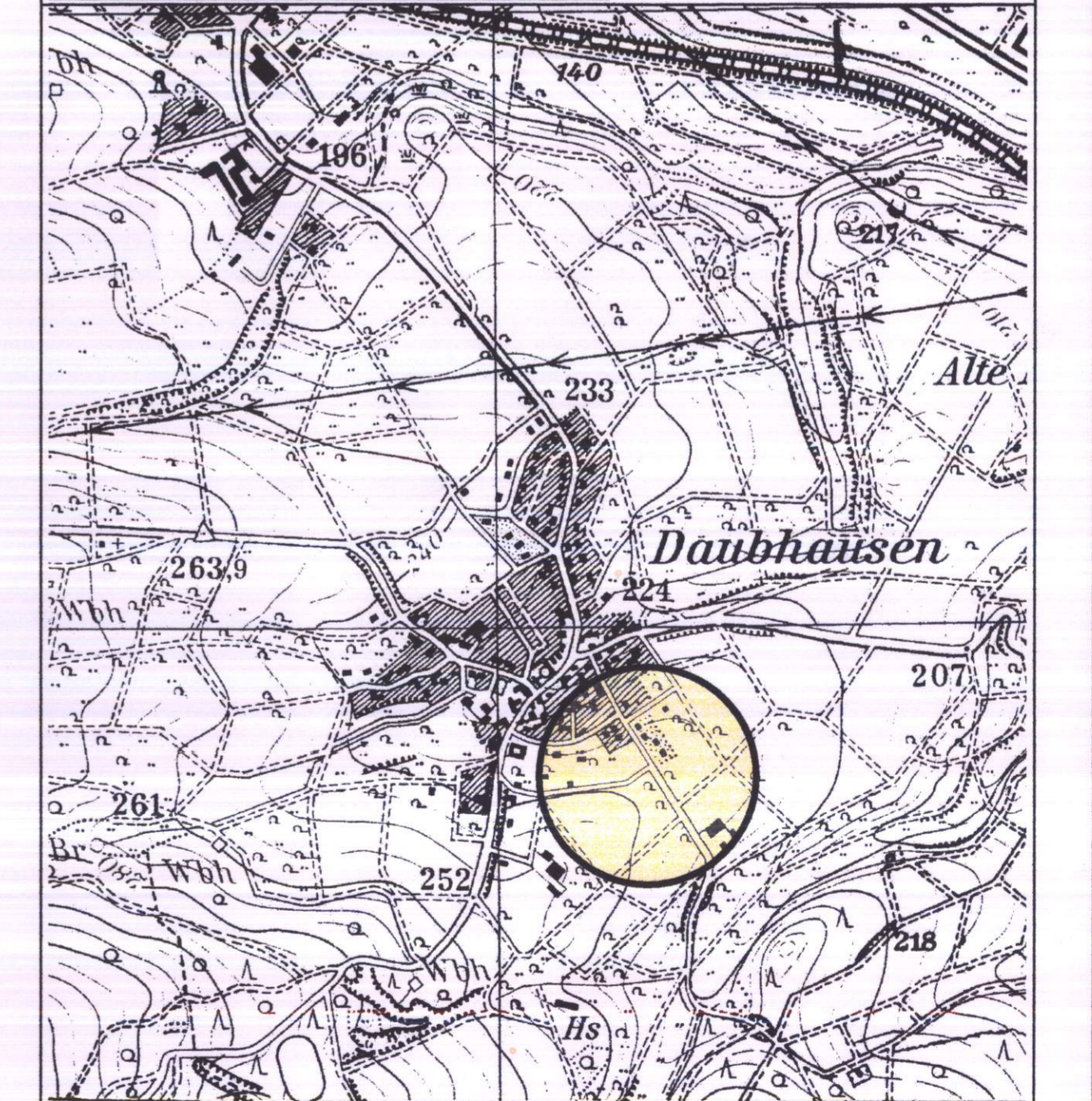
V. Verfahrensvermerke

1. Ortsübliche Bekanntmachung	02.03.2006
2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom 06.03.2006 bis 17.03.2006
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	23.03.2006
4. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	13.04.2006
5. Entwurfsoffenlage	vom 24.04.2006 bis 26.05.2006
6. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom 17.02.2006 bis 17.03.2006
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom 13.04.2006 bis 26.05.2006
8. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	08.06.2006
9. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)	22.06.2006

Ehringshausen, den 23. Juni 2006



VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Daubhausen
Bebauungsplan Nr. 3 „Vor dem Hofgarten“

2. Änderung
- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: POSRichter@aol.com

Datum: 02 / 2006
zul. überarb.: 03 / 2006
Bearbeiter: A. Richter
digit. Bearb.: N.Watz
In: PolyGIS 8.5.1
geprüft:
Plangröße (in cm) 93 x 68
Maßstab 1 : 1.000

