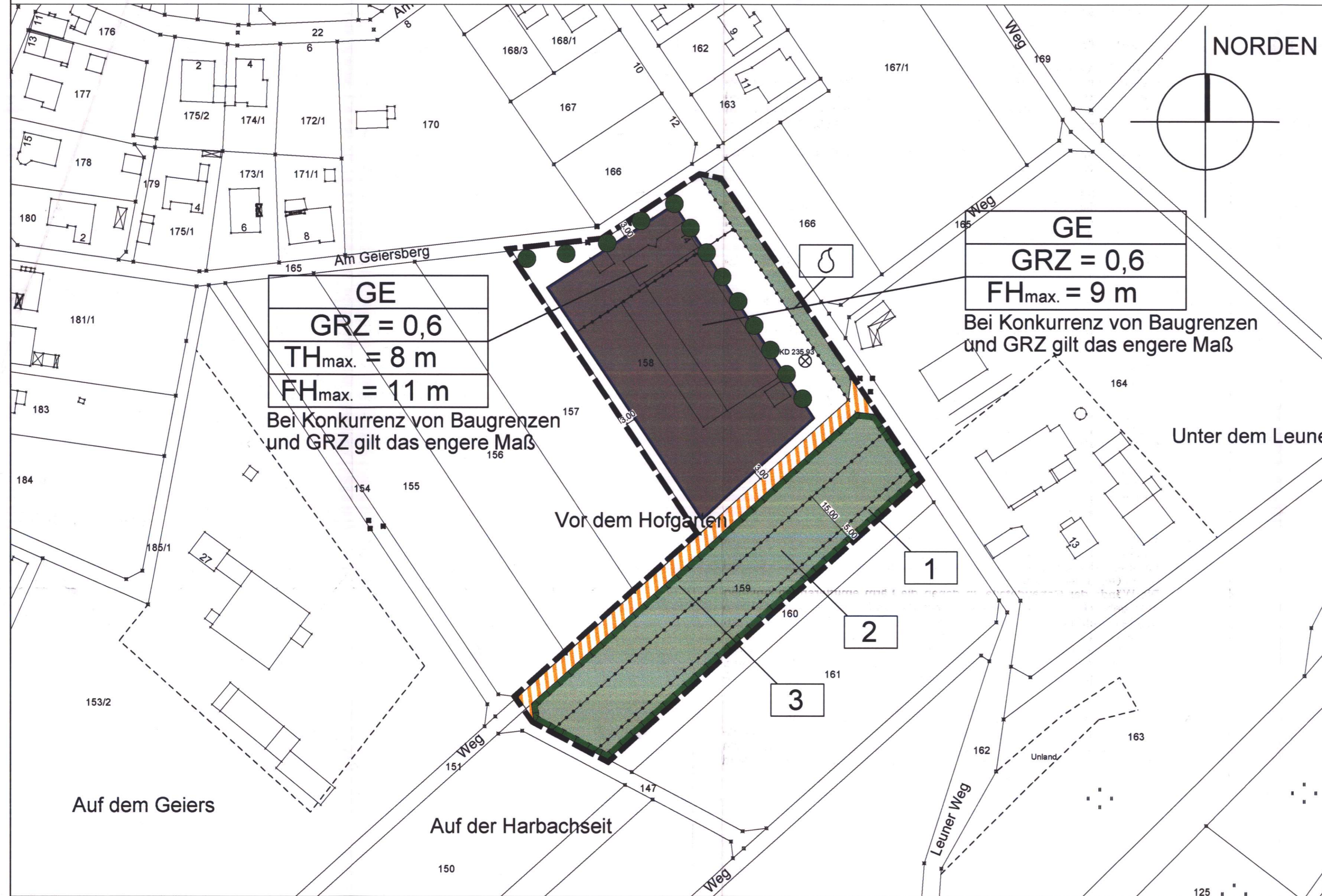


Gemeinde Ehringshausen

Bebauungsplan OT Daubhausen Nr. 3

3. Änderung

"Vor dem Hofgarten"



I. Rechtsgrundlagen

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

II. Zeichenerklärung

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- FL 30 Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

GE Gewerbegebiet

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

GRZ Grundflächenzahl

FH_{max.} Höhe baul. Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe gemessen in m über dem festgelegten Geländeplatz "P" (Dachaufbauten wie Solaranlagen, Klimaanlage werden auf die Firsthöhe nicht angerechnet)

Festgelegter Geländeplatz "P" zur Bemessung der Firsthöhe (KD = 235,93m ü NN)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9(1)1 BauGB)

Hier: Anlieger- u. Landwirtschaftsweg.

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

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von 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 3.1

Hier: Entwicklungsziel Staudenflur

Hier: Entwicklungsziel Feldgehölzhecke

Hier: Entwicklungsziel extensive Grünlandnutzung

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen 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.
2. 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.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durchzuführen:
 - Teilfläche 1: Entwicklung und Pflege eines Feldraines, bestehend aus standortgerechten Gräsern, Kräutern und Stauden.
 - Teilfläche 2: Anlage einer mindestens 3-reihigen Feldgehölzhecke, bestehend aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung.
 - Teilfläche 3: Naturnahe Grünlandensaat, extensive Pflege (2malige Mahd pro Jahr, keine Düngung Abtransport des Mähguts. Alternativ: Beweidung, keine Dauerbeweidung). Zulässig ist die Anlage eines Wasserspeichers als offenes, naturnah gestaltetes Gewässer (zur Regenwasserrückhaltung/Löschwasserbevorratung).⁶
- 3.2 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
4. 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, schallgedämmte Fenster oder Lichtbänder zulässig. Türen und Tore sind in diesen Wänden zulässig. Türen und Tore von Gebäudeteilen, in denen Lärm emittierende Anlagen untergebracht sind, dürfen zur für den Vorgang des Ein- und Ausfahrens bzw. -gehens geöffnet werden.
5. 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.

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

Anpflanzen von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):** Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farben noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):** Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen 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 Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

IV. Hinweis:

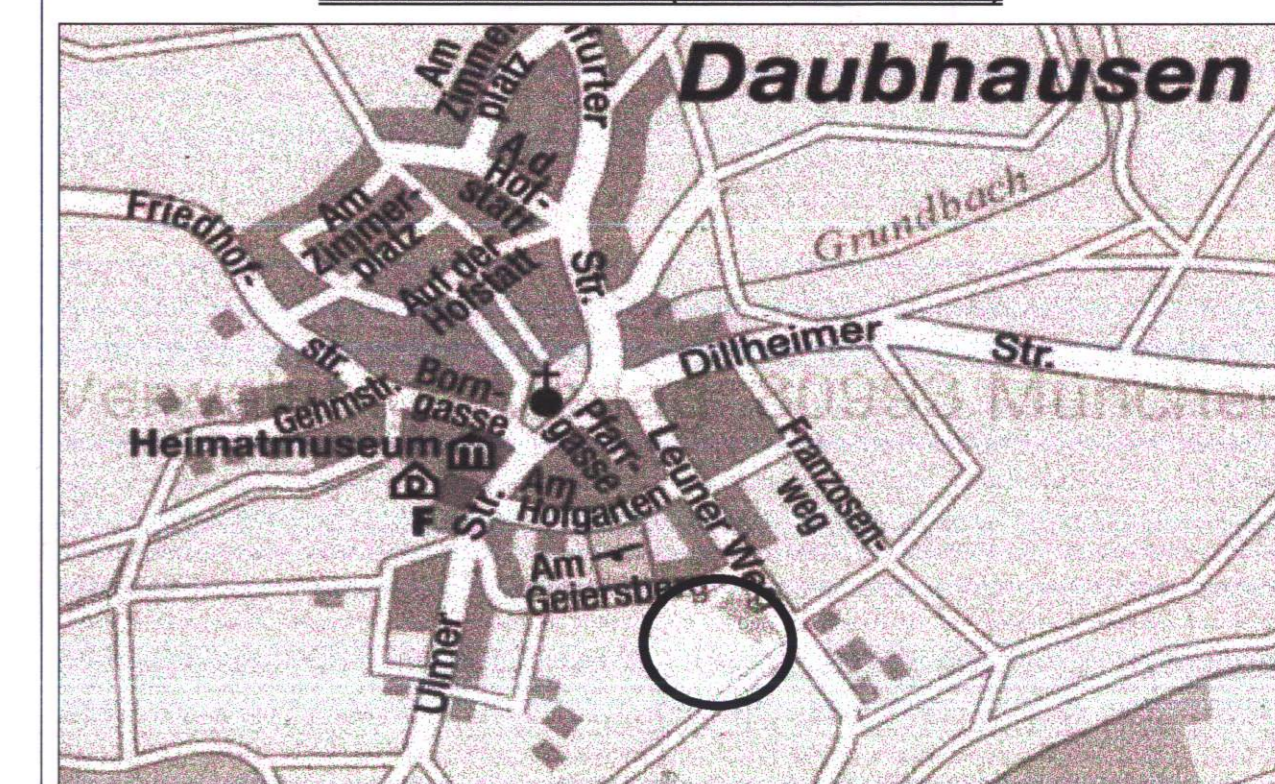
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisrausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	22.11.2007
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	07.02.2008
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a II i.V.m. § 3 II BauGB)	vom 18.02.2008 bis 20.03.2008
4. Beteiligung der Behörden (§ 13a II i.V.m. § 4 II BauGB)	vom 14.02.2008 bis 20.03.2008
5. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	24.04.2008
Ehringshausen, den <u>14. Mai 2008</u>	
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen Bürgermeister	
6. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)	15.05.2008

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Maßstab:	Projekt Nr.: 18021A	Index:
1 : 1000	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 05.05.2008	

Gemeinde Ehringshausen
 Bebauungsplan OT Daubhausen Nr. 3
 3. Änderung
 "Vor dem Hofgarten"

Planverfasser:
 KuBUS architektur+stadtplanung
 Altenberger Str. 5
 35 576 Wetzlar
 Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22