



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringhausen am 14.12.1995 beschlossen und am 04.04.1996 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringhausen ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 17.09.1998 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringhausen vom 10.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 25.06.1998 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringhausen vom 01.10.1998.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 12.10.1998 bis einschl. 13.11.1998.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Satzungsbeschuß und das weitere Verfahren des Bebauungsplanes wird gemäß den „Allgemeinen Überleitungsvorschriften der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997“ nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 01.01.1998 durchgeführt (eine Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde ist damit nicht erforderlich).

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 17.12.1998 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Ehringhausen

(Siegel)  1. Dez. 1998 (Datum)  (Unterschrift) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringhausen vom 23.12.1998.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ehringhausen

(Siegel)  2.4. Dez. 1998 (Datum)  (Unterschrift) Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Wohngebäude) wie folgt festgesetzt:

„Traufhöhe bei II Geschossen = 6,5 m.“

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Überdachte Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anzahl der auszuweisenden Stellplätze hat sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu richten (2 Stellplätze/Wohnung).

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| BAÜME | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Fraxinus excelsior |
| Esche | Acer campestre |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Quercus robur |
| Stieleiche | Quercus petraea |
| Traubeneiche | |
| hochstämmige Obstbäume | |
| STRÄUCHER | Cornus sanguinea |
| Hartriegel | Corylus avellana |
| Haselnuß | Rosa canina |
| Hundsrose | Viburnum opulus |
| Schneeball | Prunus spinosa |
| Schwarzdorn | Crataegus monogyna/Cr. laevigata |
| Weißdorn | |
| KLETTERGEHÖLZE | Hedera helix |
| Efeu | Parthenocissus quinquefolia |
| Wilder Wein | |

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Ungegliederte Außenwandflächen sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 5 m laufende Wandfläche ohne Öffnung eine Rank- oder Kletterpflanze).

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Düngung und Biozidanwendung nicht zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste A 4).

5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen). Hier ist bereits bei Erstellung des Unterbaus die notwendige Durchlässigkeit zu gewährleisten.

5.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind folgende Restriktionen zu beachten:

- „Verbot der Anwendung von Düngern und Bioziden;
- „Mähd der Wiesen nur 1 x jährlich: Anfang bis Mitte Juni;
- „jeweils Abfuhr des Mähgutes;
- „regelmäßiger Schnitt der Obstbäume auf den Streuobstwiesen mind. alle 8 - 10 Jahre;
- „Abfuhr des Aestschnittgutes;
- „Pflanzraster für Neuanlagen von Streuobstflächen 10 x 10 m.“

5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

6.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der Wärmebedarf pro Wohneinheit durch technische Maßnahmen auf mindestens 70 kWh/m²/Jahr begrenzt werden (Doppelhaushälfte und freistehende Einzelhäuser). Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

6.2 Zur Nutzung der passiven Solarenergie sind die Gebäude entsprechend der Lage der Grundstücke mit den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

6.3 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgütern auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

6.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die WC-Spülung und die Gartenbewässerung genutzt (dezentrale private Regenwasseranlagen).

6.5 Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

6.6 Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen (Rigolen, Schachtversickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstrah zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 cm beträgt.

6.7 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

7. DACHGESTALTUNG

In den „Mischgebieten (MI)“ sind für alle Gebäude Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

- „bei eingeschossiger Bauweise 30° - 45°;
- „bei eingeschossiger Bauweise mit Drempe 30° - 50°;
- „bei zweigeschossiger Bauweise 30° - 45°;
- „bei zweigeschossiger Bauweise mit Drempe 30° - 50°.“

* Ein Dachausbau mit Drempe (bis max. 0,80 m) ist zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Pultdächer sind nur für Garagen und Nebengebäude zulässig.

8. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen mit einem Weißanteil von mind. 90 % zu erfolgen.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).

10. EINFRIEDUNGEN

An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune ohne Sockel sowie Hecken zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen (Pflanzenliste A 4). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, den Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringhausen oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu richten.

13. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind z.Z. keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstigen Beeinträchtigungen im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Staatliche Umweltamt Wetzlar, der Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringhausen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

14. VERKEHRSLÄRM (K 64)

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung können nicht geltend gemacht werden.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bauordnungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichnverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- Hess. Garagenverordnung (GaVo)

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

0 Offene Bauweise
SD Satteldach, Walmdach
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
• Befahrbarer Wohnweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Unterirdisch
A Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche
Schutzpflanzung
Streuobstwiese

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)

ZUSÄTZGELTUNGSBEREICH
GEMARKUNG DAUBHAUSEN, Flur B, Flurstück 73 teilw.
M. 1:2000



Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Naturwiese extensive Nutzung
Obstbaum (Apfel / Birne)

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

„AUF DER HOFSTADT“

**GEMEINDE EHRINGHAUSEN
ORTSTEIL DAUBHAUSEN**

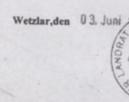
PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	DATUM
	NG	1:1.000	2	DEZ. 1998

KB 1904/96

Gem. Daubhausen
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom



Änderung einer Gestaltungsvorschrift im Bebauungsplan OT Daubhausen Nr. 4 „Auf der Hofstadt“

Die Gemeindevertretung hat am 25.03.1999 bezüglich der zulässigen Drempehöhe beschlossen, daß bei zweigeschossiger Bauweise ein Dachausbau mit Drempe (bis maximal 0,80 m) zulässig ist. Die geneigte Drempehöhenbegrenzung von 0,80 m wird aufgehoben.

Ehringhausen, den 26.03.1999

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringhausen
gez. Niebch, Bürgermeister

* Änderung siehe Planzeichnung