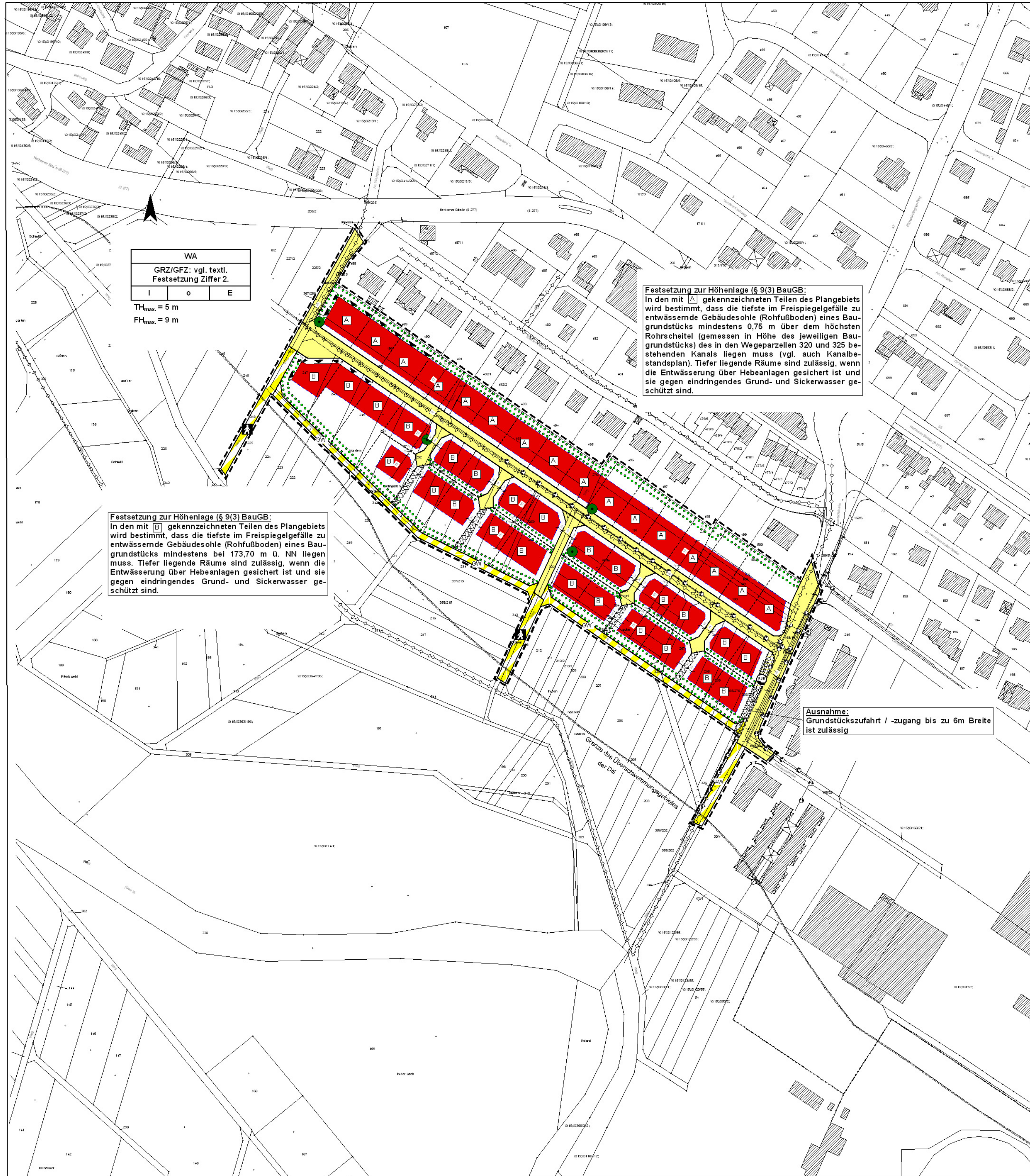


Gemeinde Ehringshausen, Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 3 „Auf'm Schlüsselacker“



WA
GRZ/GFZ: vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.
I o E
TH_{max} = 5 m
FH_{max} = 9 m

Festsetzung zur Höhenlage (§ 9(3) BauGB):
In den mit [] gekennzeichneten Teilen des Plangebiets wird bestimmt, dass die tiefste im Freispiegelgefälle zu entwässernde Gebäudesohle (Rohfußboden) eines Baugrundstücks mindestens bei 173,70 m ü. NN liegen muss. Tiefer liegende Räume sind zulässig, wenn die Entwässerung über Hebeanlagen gesichert ist und sie gegen eindringendes Grund- und Sickerwasser geschützt sind.

Festsetzung zur Höhenlage (§ 9(3) BauGB):
In den mit [] gekennzeichneten Teilen des Plangebiets wird bestimmt, dass die tiefste im Freispiegelgefälle zu entwässernde Gebäudesohle (Rohfußboden) eines Baugrundstücks mindestens 0,75 m über dem höchsten Rohrschwellen (gemessen in Höhe des jeweiligen Baugrundstücks) des in den Wegeparzellen 320 und 325 bestehenden Kanals liegen muss (vgl. auch Kanalbestandsplan). Tiefer liegende Räume sind zulässig, wenn die Entwässerung über Hebeanlagen gesichert ist und sie gegen eindringendes Grund- und Sickerwasser geschützt sind.

Ausnahme:
Grundstückszufahrt / -zugang bis zu 6m Breite ist zulässig

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
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- WA Allgemeines Wohngebiet, vgl. textl. Festsetzung Ziffer 1.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)**
- GRZ Grundflächenzahl, vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.
- I Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- TH_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
- FH_{max} Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschlag des gewachsenen Geländes. Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen.
- Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschlag der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(12) BauGB)**
- Baugrenze
- E nur Einzelhäuser zulässig
- O Offene Bauweise, Maßgabe: die Gebäudelänge darf 15 m (ohne angebaute Garagen) nicht überschreiten
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9(110) BauGB)**
- Nutzung: Grundstücksfläche und Garten
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(111) BauGB)**
- Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
- Hier: Anliegerweg
- Hier: Rad-, Fuß- und Landwirtschaftsweg
- Hier: Grasweg (Rad-, Fuß- und Landwirtschaftsweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(114) BauGB)**
- Hier: Regenüberlauf
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)**
- Hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Ehringshausen als entsorgungspflichtiger Gebietskörperschaft und ihrer Bevollmächtigten
- Bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9(1)24 BauGB)**
- Markierung von Gebäudeseiten mit Maßnahmen zur Schalldämmung (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 5.)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)**
- Hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- IIc. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen**
- Vorhandener Kanal
- Vorhandene Telekommunikationsleitung
- Vorhandene Stromleitung

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücke 500 m ² oder kleiner	GRZ ¹	GFZ
Grundstücke 501 m ² oder größer	0,4	0,4
	0,3	0,3

¹Bei Konkurrenz von Baugrenzen und GRZ gilt das engere Maß.
3. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB): Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB):
- 4.1 Hofflächen, Terrassen, Pkw-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen.
- 4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend den im Umweltbericht formulierten Pflegehinweisen durchzuführen.
5. Bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Für Aufenthaltsräume im Bereich der zeichnerisch gekennzeichneten Baugrenzen ist für Aufenthaltsräume ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß nach DIN 4109 von R_{w,ext} = 35 db(A) sicherzustellen.
6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB): Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; innerhalb der Flächen bestehende Bäume werden angerechnet. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenfelche, Komposteinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig.

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

- § 1: **Außere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
 1. Für Dachdeckungen sind ausschließlich harte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) oder ziegelrot zulässig.
 2. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, die Hauptdachneigung beträgt 20° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschli. Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 - § 2: **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 Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
 - § 3: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
 1. Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75% einheimische, standortgerechte Gehölze (zur Artenauswahl s. Bebauungsplanbegründung/Umweltbericht) oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
 2. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m³, ein Strauch 3 m³.
 3. Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuzünnen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG)
Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

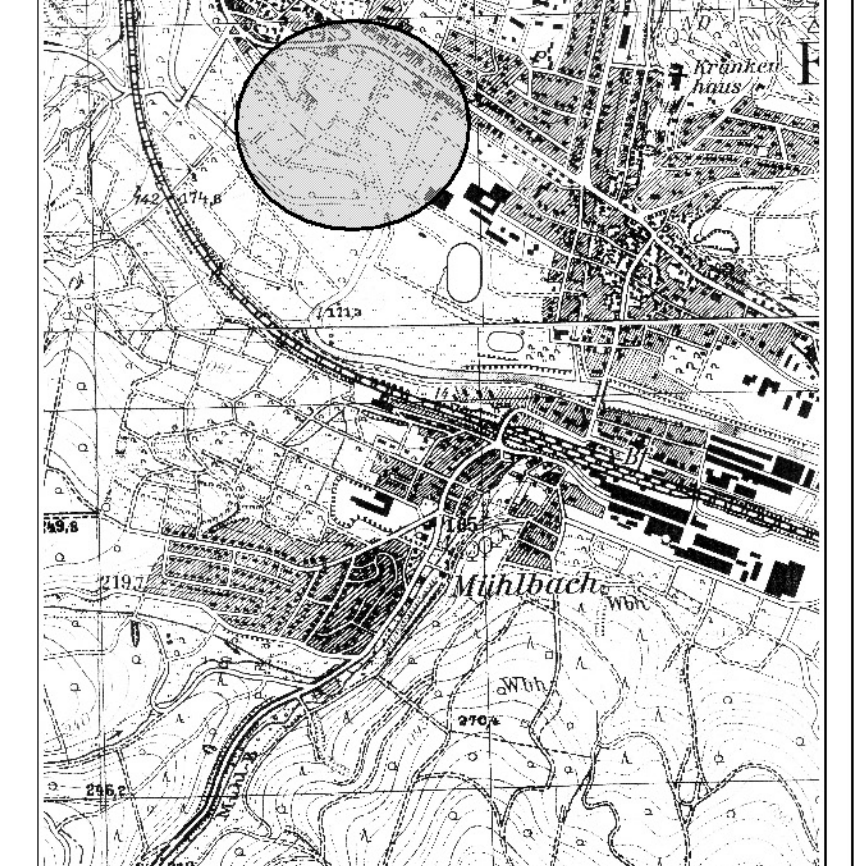
IV. Hinweise:

1. 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.
2. Drainageleitungen (z.B. Haus- und Grundstücksentwässerung) dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

V. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB) _____
 2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB) _____
 3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB) vom _____ bis _____
 4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss _____
 5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB) _____
 6. Entwurfsoffenlage vom _____ bis _____
 7. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB) vom _____ bis _____
 8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB) vom _____ bis _____
 9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB) _____
 10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB) _____
- Ehringshausen, den _____ Siegel der Gemeinde
- Bürgermeister

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Gemeinde Ehringshausen
Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 3
„Auf'm Schlüsselacker“
- Satzung -

Datum: 07/2006
akt. überarb.: 06/2007
Bearbeiter: A. Richter
dgk. Frearb.: H. Watz

iv PolyGIS 3.5.1
Planungssoftware (©) 00 - 110
11.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403 9533-0 Fax: 06403 9533-30 e-Mail: PG@Richter-iv.de