



Bauleitplanung in der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Dreisbach

Bebauungsplan Nr. 3 "Auf dem Kirchenacker II" 1. Änderung

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Allgemeines Wohngebiet. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauGB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Hofflächen, Terrassen, PKW Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB)
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (errechnet nach GRZ) ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO):

- §1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Für Dacheindeckungen sind ausschließlich harte, nicht glänzende Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot oder ziegelrot) zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und nicht an die Farbvorgabe gebunden. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, die Hauptdachneigung beträgt 20° bis 48°. Bei Garagen, überdachten PKW Stellplätzen (Carpools) und Nebenanlagen i.S. des § 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.
- §2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Die Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig, d.h. zur im Bebauungsplan festgesetzten Anliegerstraße, maximal 0,80m, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Im Übrigen sind Einfriedungen allgemein bis 1,50m Höhe zulässig, gemessen ab Geländeoberfläche.
- §3 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und die Anlage oder flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. sind unzulässig. Ausgenommen sind Zuwegungen und die erforderlichen Stellplätze.
 - Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mind. 75% einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
 - Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25m², 1 Strauch 3m².
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Verwendung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickern.

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:

Ila. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
Fl. 13	Flurnummer
	Polygonpunkt
40 ₂	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen

Ilb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
TH max.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut), gemessen in Meter über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes.
FH max.	Firsthöhe, gemessen in Meter über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände.

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
E	Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: Anliegerstraße
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: Landwirtschaftsweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün
--	---

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung

	Grundstücksgrenzen, unverbindlich
--	-----------------------------------

VERFAHRENSÜBERSICHT

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach §§ 13, 4(2), 2(2) BauGB mit Anschreiben vom 16.03.2021 beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 19.10.2023 als Satzung beschlossen.
Ehringshausen, den 06.11.2023

Der Gemeindevorstand
gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. 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 06.11.2023

Der Gemeindevorstand
gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 07.12.2023 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 07.12.2023 in Kraft.

Ehringshausen, den 12.12.2023
Der Gemeindevorstand
gez. Bürgermeister

Übersichtskarte



Maßstab:
1 : 1000

Planstand:
Satzung

Format:
530x600mm

Plandatum:
28.06.2021

Projekt Nr.:
2.80-35630-13



Gemeinde Ehringshausen, OT Dreisbach
Bebauungsplan Nr. 3 "Auf dem Kirchenacker II"
1. Änderung

Planverfasser:
KuBuS planung
Altenberger Str. 5
35 576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

KuBuS

H/B = 530 / 600 (0.32m²)

Allplan 2018