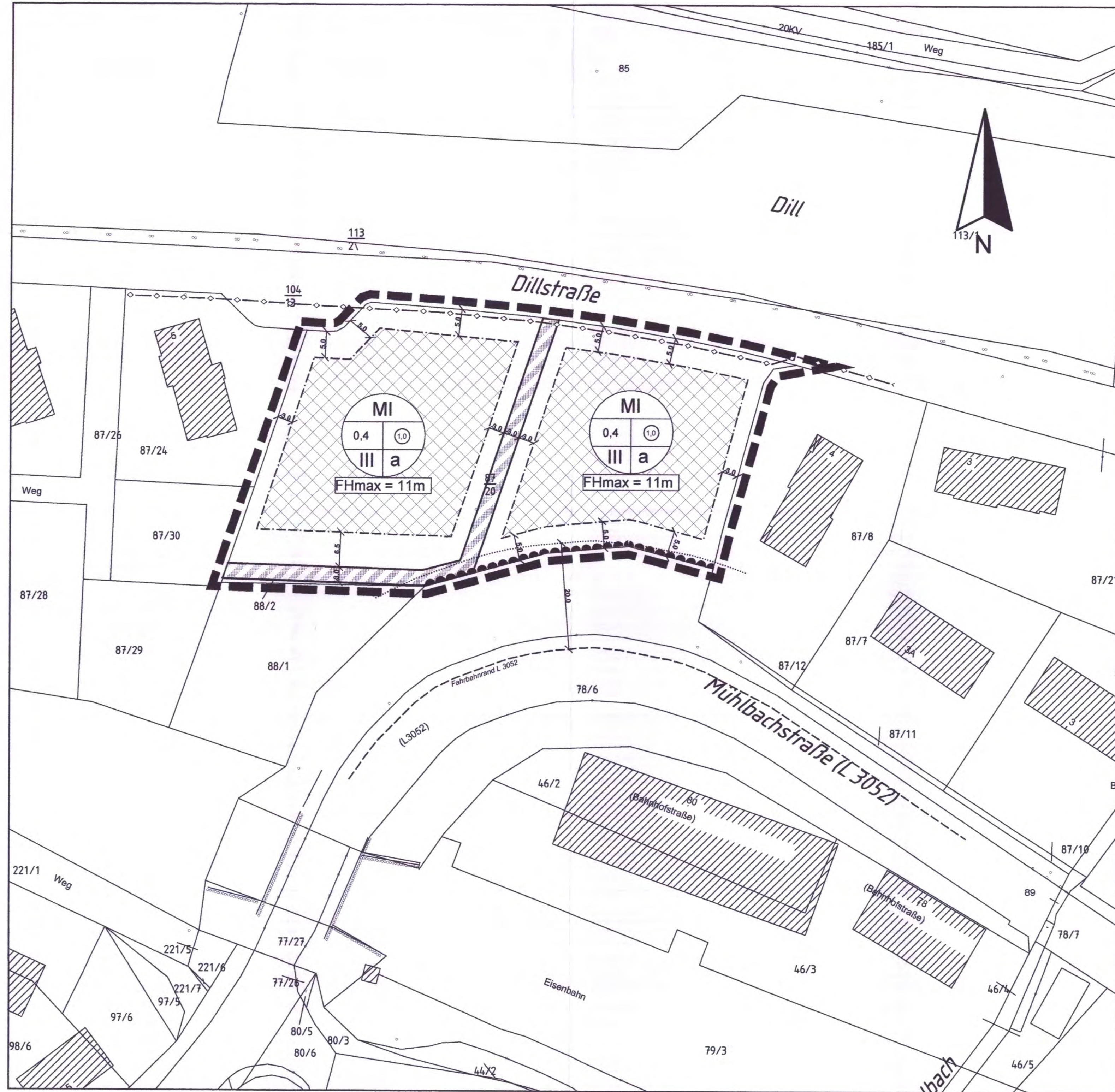


Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde Bebauungsplan Nr. 10 „Am Dillplatz“, 1. Änderung



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 Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- 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 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

II. Zeichenerklärung:

Ia. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 18 Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- Mischgebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl, vgl. textl. Festsetzung Ziffer 2.
- 10 Geschossflächenzahl
- III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
- FHmax Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante (Dillstraße) in der Mitte des Baugrundstücks.

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- a Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- hier: Fuß- und Andienungsweg, wasserdurchlässig befestigt
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Vorhandenes Stromkabel
- Bauverbotszone (§ 23(1) HStRG)

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)2 BauGB: Gebäude sind giebelständig zur „Dillstraße“ auszurichten (Toleranzbereich: 15°).
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO: Auf die zulässige Grundflächen werden die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet, sofern diese unbefestigt oder wasserdurchlässig befestigt sind. Wasserdurchlässig befestigte Hauptanlagen, die keine Gebäude sind (Lagerflächen), sind zulässig bis zu einer GRZ von 0,6.
- Gemäß § 9(1)13 BauGB: Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 4.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
- 4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB: Je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche (errechnet nach maximal zulässiger GRZ i.V.m. § 19 BauNVO) ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

- Für alle Dächer (Hauptdächer und Nebendächer, z.B. bei Dachaufbauten) gilt: Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander geneigte Pultdächer (versetzte Satteldächer) sowie deren Zwischenformen; unzulässig sind insbesondere Tonnendächer, Kuppeldächer, Pyramidendächer, Kegeldächer.
- Flachdächer, ausgenommen bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind unzulässig. Die Dachneigung beträgt im Übrigen mindestens 20°.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Gauben zulässig, Erker und Türme sind unzulässig.
- Zur Dacheindeckung sind ausschließlich kleinmaßstäbliche Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, braun, rot) zulässig. Glänzende Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig (glänzende Dachziegel oder -pfannen, glänzende Metalleindeckungen).
- Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 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). Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 3 m². Die gemäß Ziffer 5. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG

- Niederschlagswasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

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.

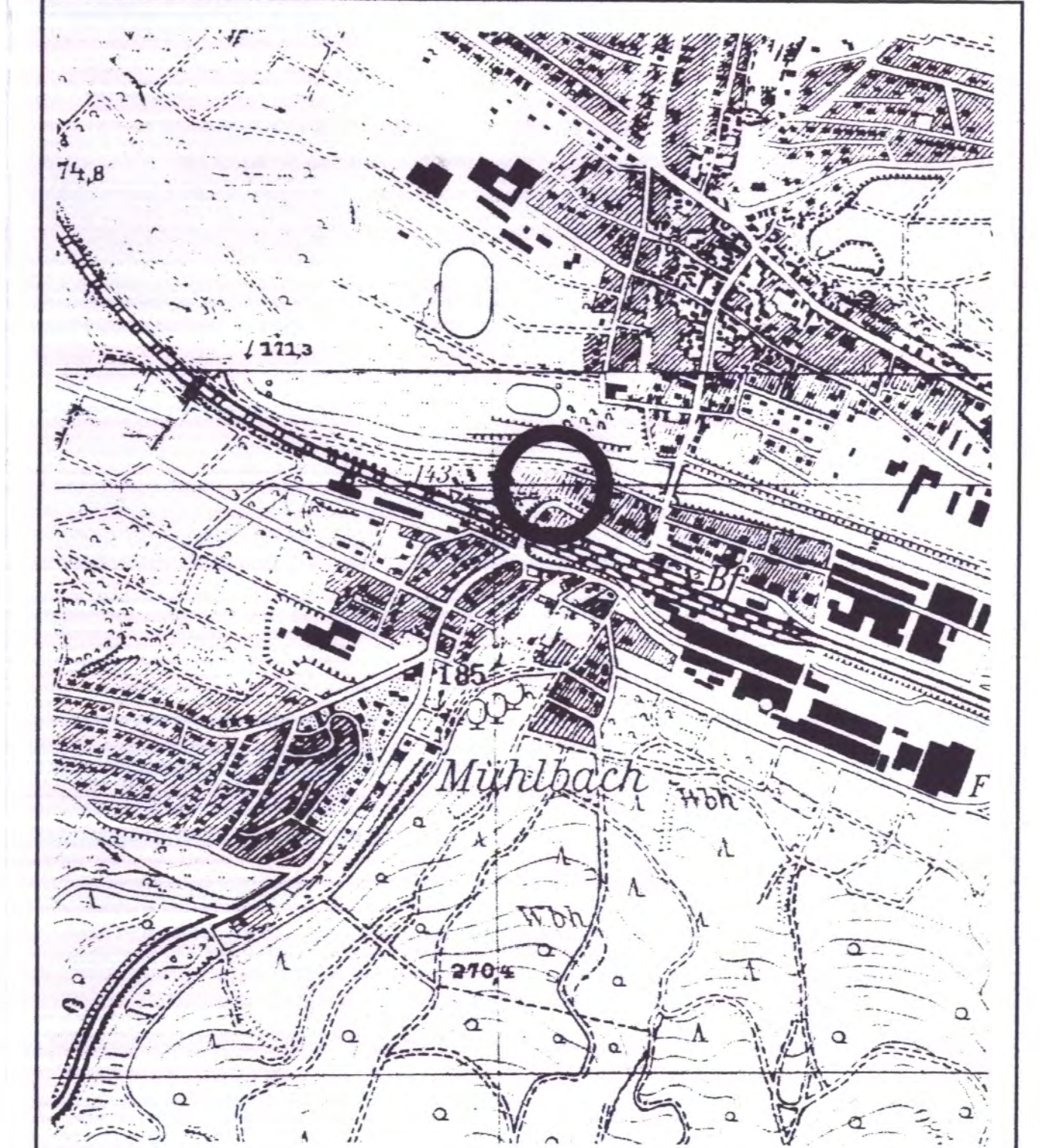
V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	16.09.2004
2. Ortsübliche Bekanntmachung	11.11.2004
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 12.11.2004 bis 19.11.2004
4. Entwurfsoffenlage	vom 22.11.2004 bis 23.12.2004
5. Satzungsbeschluss	17.02.2005
6. Inkrafttreten	18.03.2005

Ehringshausen, den 18.03.2005



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde
Bebauungsplan Nr. 10 „Am Dillplatz“, 1. 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: PGRichter@aol.com

Datum: 08/2004
zul. überarb.:
Bearbeiter: A. Richter
Vermessung: J. Benavides
digit. erstellt: J. Benavides
In: PolyGIS 8.5
Plangröße (in cm): 105x60
Maßstab: 1:1.000

