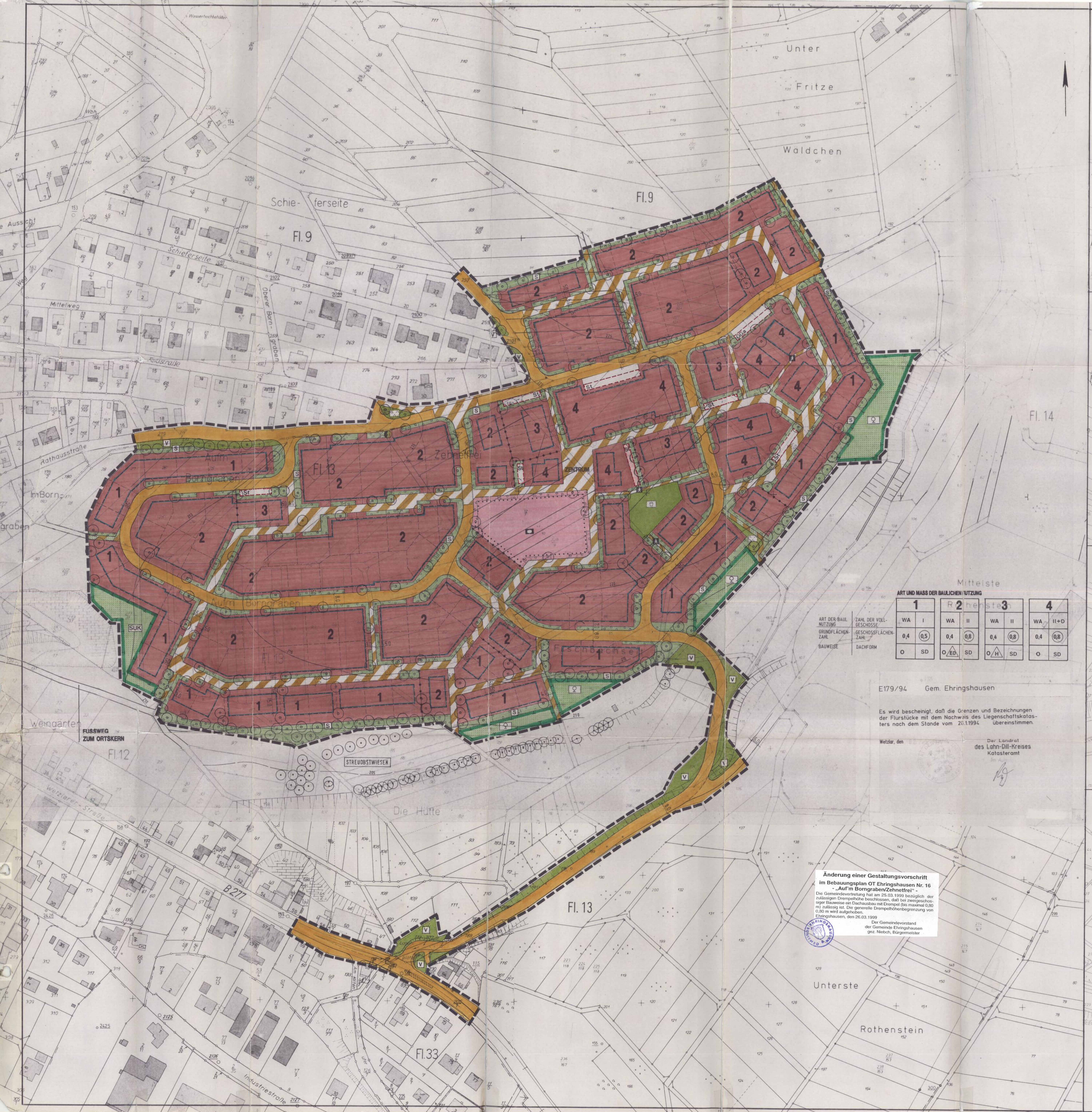

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	1		2		3		4	
ART DER BAUL. NUTZUNG / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	WA	I	WA	II	WA	II	WA	II+D
GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,4	(0,5)	0,4	(0,8)	0,4	(0,8)	0,4	(0,8)
BAUWEISE / DACHFORM	O	SD	O ED	SD	O H	SD	O	SD

E179/94 Gem. Ehringshausen

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 20.1.1994 übereinstimmen.

Wetzlar, den

Der Landrat
des Lahn-Dill-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

Änderung einer Gestaltungsvorschrift
im Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 16
- „Auf'm Borngraben/Zehnetfrei“ -

Die Gemeindevertretung hat am 25.03.1999 bezüglich der zulässigen Drempelhöhe beschlossen, daß bei zweigeschossiger Bauweise ein Dachausbau mit Drempel (bis maximal 0,80 m) zulässig ist. Die generelle Drempelhöhenbegrenzung von 0,80 m wird aufgehoben.
Ehringshausen, den 26.03.1999

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Ehringshausen
gez. Niebch, Bürgermeister

(Stempel: GEMEINDE EHRINGSHAUSEN)

Kompensationsfläche I: Flur 4, Flurstücke 322 bis 324, 336 bis 339 und 343 bis 354, Gemarkung Ehringshausen

Kompensationsfläche II: Flur 5, Flurstück 363, Gemarkung Ehringshausen

Kompensationsfläche III: Flur 6, Flurstücke 14, 15, 24 bis 29, 211 (teilweise), 212/2 (teilweise) und 299, Gemarkung Ehringshausen

Kompensationsfläche IV: Flur 19, Flurstücke 2 bis 4, 9 bis 11, 27 bis 30, 212 (teilweise) und 280 (teilweise), Gemarkung Ehringshausen

- Grenze der Zusatzgeltungsbereiche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Extensiv zu nutzende Streuobstwiese
- SUK Feldgehölz, gelenkte Sukzession

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 Ehringshausen am 29.10.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen Nr. 26 vom 01.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 29.02.1996 durchgeführt.
Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen Nr. 8 vom 22.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 27.06.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen Nr. 31 vom 01.08.1996.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 09.08.1996 bis einschl. 10.09.1996.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 17.10.1996 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Ehringshausen - 8. Dez. 1997 (Datum)

(Siegel) (Stempel: GEMEINDE EHRINGSHAUSEN) (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am .... gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am .... erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Giessen ....

(Siegel) .... (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen Nr. .... vom ....

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Ehringshausen .... (Datum)

(Siegel) .... (Unterschrift) Bürgermeister

Genehmigt mit Vfg. vom 16.04.1998
61 d 04/01
Giessen, den 20.04.1998
Regierungspräsidium
Im Auftrag
(Stempel: REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN)

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

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 Anlage festgesetzt.

..Traufhöhe bei I Geschoß = 4,5 m,
..Traufhöhe bei II Geschossen = 6,5 m.

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

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Garagen zulässig. Die Anzahl der auszuweisenden Stellplätze hat sich nach der Stellplatzsatzung zu richten.

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:

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

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 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung eine Rank- oder Kletterpflanze).

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

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, vor allem Lagerplätze 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 Dünger und Bioziden;
..Mahd der Wiesen nur 1 x jährlich: 50 % Ende Juni, 50 % Mitte Juli;
..Mahd der Staudenfluren 1 x alle 2 Jahre im September;
..Jeweils Abfuhr des Mähgutes;
..Pflanzdichte für Streuobst = 400 m²/Obstbaum;
..regelmäßiger Schnitt der Obstbäume auf den Streuobstwiesen mind. alle 8 - 10 Jahre;
..Abfuhr des Astschnittgutes.

5.4 Zuordnung gem. § 8 a (1) Satz 3 BNatSchG
Die Kompensationsmaßnahmen für den Bau der Erschließungsstraße (Bodenneuver siegelung ca. 14.500 m²) werden der öffentlichen Hand zugeordnet = 8.600 m² Streuobstwiesenentwicklung im Hauptgeltungsbereich; 1.500 m² Flächen für gelenkte Sukzession im Hauptgeltungsbereich; 4.500 m² Streuobstwiesenentwicklung im Zusatz geltungsbereich, Gemarkung Ehringshausen, Flur 4, Parz. 344 - 355.
Die übrigen Kompensationsmaßnahmen werden den privaten Eingreifern zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

6. DACHGESTALTUNG

In den "Allgemeinen Wohngebieten" sind für alle Gebäude Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
..bei eingeschossiger Bauweise 30° - 45°,
..bei eingeschossiger Bauweise mit Drempel 30° - 50°,

..bei zweigeschossiger Bauweise 30° - 45°,
..bei zweigeschossiger Bauweise mit Drempel 30° - 50°.

siehe Änderung
~~Ein Dachausbau mit Drempel (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.

7. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

8. 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).

9. EINFRIEDUNGEN

An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offenwirkende Holz- und Metallzäune sowie Hecken (Pflanzliste A 3) in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken (vgl. Festsetzung A 4) zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. 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

11. 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 Ehringshausen oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu richten.
Am Westrand des Geltungsbereichs wird ein "mittelalterlicher Bestattungsplatz" vermutet.

12. BERGWERKSFELDER
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen fünf Bergwerksfelder (davon zwei erloschen) in denen Bergbau umgegangen ist bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Bei den geplanten Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

13. OBERFLÄCHENWASSER, BRAUCHWASSER

Das Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.
Für eine Versickerung ist eine Erlaubnis gem. der §§ 7, 7a WHG in Verbindung mit § 19 HWG notwendig.

14. WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A eines Wasserschutzgebietes. Für Bauvorhaben in der Zone III sind folgende Bedingungen und Auflagen zu beachten:

1. Die Gebäudeentwässerung ist über dichte Leitungen an die Ortskanalisation anzuschließen.
2. Während der Bauzeit dürfen wassergefährdende Stoffe nicht offen oder ungesichert gelagert werden. Das Betanken, Warten und ggf. Reparieren der Baugeräte und Fahrzeuge darf nur auf abgesicherten und befestigten Flächen erfolgen und muß sorgfältig überwacht werden.
3. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß Schmutzwässer, wassergefährdende Flüssigkeiten und Stoffe während der Bauzeit nicht in den Boden gelangen, dort verbleiben und versikkern können.
4. Der Arbeitsraum der Baugrube ist mit bindigem, nicht grundwassergefährdendem Material zu verfüllen. Eine ordnungsgemäße Verdichtung ist zu gewährleisten.
5. Hinsichtlich der Haftung wegen eventuell schädigender Einwirkungen auf das Grundwasser durch den Betrieb der Entwässerungsanlagen finden die Vorschriften des § 22 HWG Anwendung.
6. Weitere Auflagen zum Schutz des Grundwassers bleiben vorbehalten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),

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

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN
- O Offene Bauweise
- SD Satteldach
- ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: befahrbare Wege und Plätze
- • Fußwege
- • Wirtschaftswege

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- Fläche für Versorgungsanlage
- Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
- Private Grünfläche
- S Schutzpflanzung
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage
- V Verkehrsgrün

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
- Streuobstwiese
- SUK Fläche für gelenkte Sukzession
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
- 8.0 Maßangaben in Meter
- St Flächen für Stellplätze
- GGa Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

„AUF'M BORNGRABEN / ZEHNETFREI"

GEMEINDE EHRINGSHAUSEN

- Orginal -

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8 , 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER /IN	ZEICHNER	MASSTAB	DATUM
	NG	1 : 1.000	DEZEMBER 1996