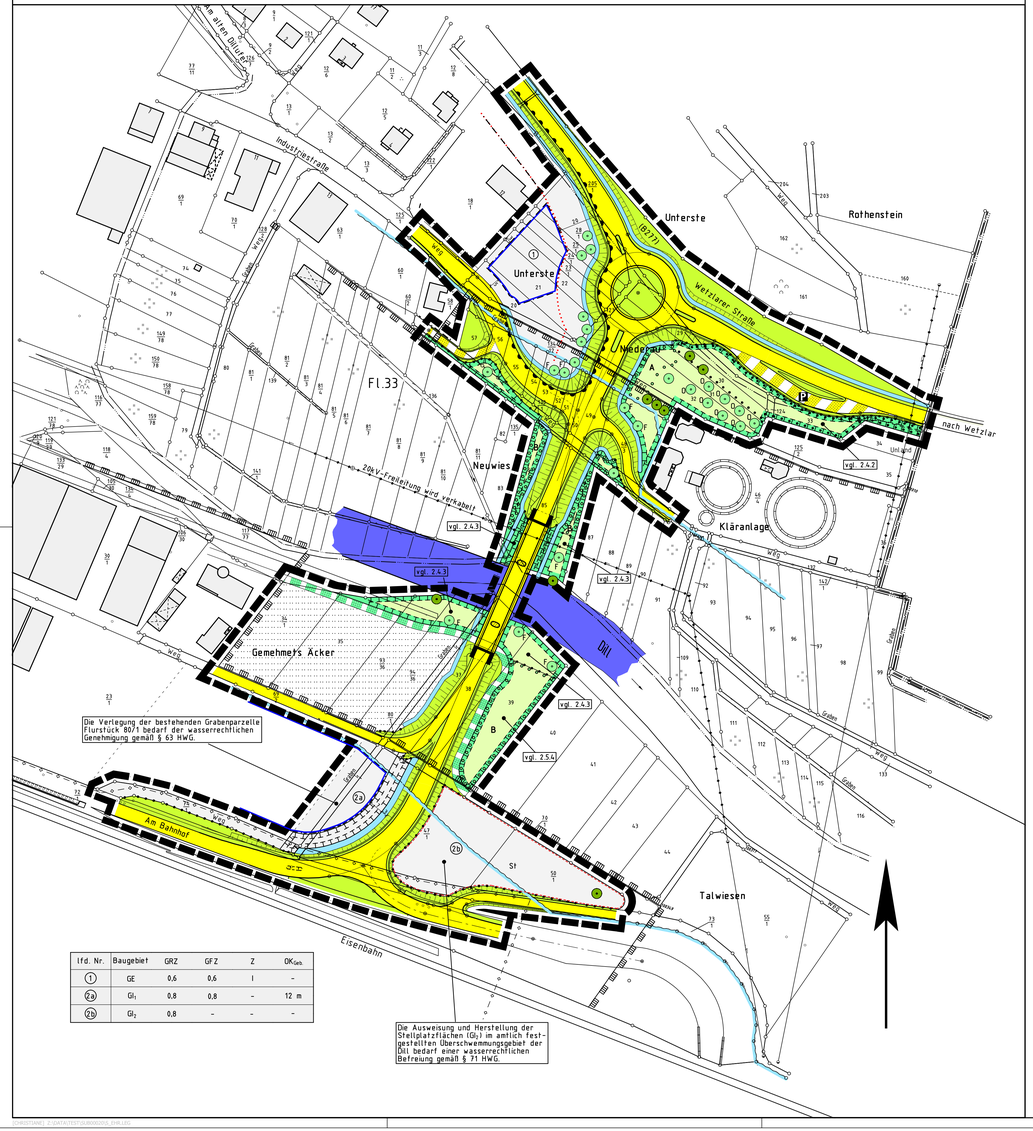
Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 18

"Osttangente"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK_{Gef}
1	GE	0,6	0,6	I	-
2a	GI_1	0,8	0,8	-	12 m
2b	GI_2	0,8	-	-	-

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2003 (GVBl. I S. 274

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Fl. 33 Flurnummer
1.1.3 Polygonpunkt
1.1.4 30 Flurstücksnummer
1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen
1.2.1 Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1 GE Gewerbegebiet
1.2.1.2 GI_1 Industriegebiet
1.2.1.3 GI_2 Industriegebiet, gem. § 1(9) BauNVO sind ausschließlich Stellplätze zulässig
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über einem Bezugspunkt; hier:
1.2.2.4.1 OK_{Geb} Gebäudehöhe
Es ist eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 12,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteinen) möglich.
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1 Baugrenze
1.2.4 Verkehrsflächen
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1 P Öffentliche Parkfläche
1.2.4.3.2 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
1.2.4.3.3 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Grasweg)
1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.5 Baufreihaltezone; es gilt 4.1
1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.5.1 Abwassersammler
1.2.5.2 20kV-Fernmeldekabel der EAM ENERGIE AG
1.2.5.3 20kV-Freileitung der EAM ENERGIE AG
1.2.6 Grünflächen
1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.7.1 Wasserflächen; hier:
1.2.7.1.1 Dill (Verlauf angedeutet)
1.2.7.1.2 Wegseitengraben (Straßenentwässerung)
1.2.7.2 Überschwemmungsgebiet der Dill (nachrichtlich)
1.2.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
1.2.8.1 Flächen für die Landwirtschaft
1.2.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Uferstreifen (Die Detailplanung bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten)
1.2.9.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.5.1
1.2.9.4 F Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.5.2
1.2.9.5 O Anpflanzung von Hochstammobstbäumen gemäß 2.5.5
1.2.9.6 Erhalt von Bäumen
1.2.9.7 A Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.5.3
1.2.9.8 B Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.5.4
1.2.9.9 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.9.10 Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechtes; hier: Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill"
1.2.10 Sonstige Planzeichen
1.2.10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.10.1.1 St Stellplätze (zu GI_1)
1.2.10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gewerbegebiet GE

2.1.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Die Ausnahme § 8(3)1 BauNVO wird nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; d.h. Wohnungen sind unzulässig.

2.1.2 Gem. § 8(3)3 BauNVO: Die Ausnahme § 8(3)3 BauNVO wird nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; d.h Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.3 Gem. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.2 Industriegebiet GI

2.2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Die Ausnahme § 9(3)1 BauNVO wird nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; d.h. Wohnungen sind unzulässig.

2.2.2 Gem. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

2.2.4 Gem. § 9(1)25a BauGB: Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.5.1 zu pflanzen und zu unterhalten; die nach 1,2 9,3 auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

2.3 Öffentliche Grünflächen Verkehrsbegleitgrün

2.3.1 Die Böschungsbereiche im Anschluss an die Bankette und Straßenentwässerung sind durch Landschaftsrasenansaat und lockerer sowie bereichsweise dichterer Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen, 2. Ordnung der Artenliste unter 2.5.3 zu begrünen.

2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

2.4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

2.4.2 Das außerhalb der existierenden bzw. geplanten Gehölzstrukturen vorhandene bzw. durch Ansaat zu entwickelnde Grünland ist als zweischüriges Extensivgrünland Ende Juni und Ende September zu mähen, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

2.4.3 Die vorhandenen Hochstaudenfluren sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Außer den zu anzupflanzenden großkronigen Laubbäumen sind aufkommende Gehölze periodisch zu entnehmen.

2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm):

Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Tilia cordata – Winterlinde

2.5.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).

Salix alba - Silberweide
Salix fragilis – Bruchweide

2.5.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:

Artenliste
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Tilia cordata – Winterlinde
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraster – Wildbirne
Prunus avium - Wildkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina agg. - Hundsrose

Die Pflanzungen sind zur geplanten Straßenböschung hin stufig aufzubauen.

2.5.4 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:

Artenliste
siehe 2.5.3
sowie ergänzend:
Alnus glutinosa – Schwarzerle
Salix alba - Silberweide
Salix fragilis – Bruchweide
Salix caprea – Salweide
Salix aurita – Öhrchenweide
Frangula alnus – Faulbaum
Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus – Gemeiner Hopfen

Die Pflanzungen sind zur geplanten Straßenböschung hin stufig aufzubauen.

2.5.5 Anpflanzung von Hochstammobstbäumen bewährter Regionalsorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche) in einem Abstand von jeweils 10 m zueinander. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstiegschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen

3.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.3.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.).

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Baufreihaltezone gemäß § 9(1)1 FStrG: Bauwerke, die ganz oder tiw. über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom außeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

4.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ehringshausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill". Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 6. Dezember 1996, StAnz. 52/53, 1996, S. 4327 zuletzt geändert durch die 4. Änderungsverordnung vom 26. März 2003, StAnz. 16, 2003, S. 1624 sind zu beachten.

5 Hinweise

5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 51 HWG: Abwasser

(1) ...
(2) ...
(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5.2 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen (zitiert aus einer Stellungnahme der Deutschen Bahn AG):

Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.
Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin
Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

Instandhaltung von Brücken und Durchlässen
Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Zugang zu Brücken und Durchlässen
Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein..

Oberflächen- und sonstige Abwässer
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben)
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Längsführung von Gas- und Wasserleitungen entlang der Bahnlinie
Bei der Längsführung von Gas- und Wasserleitungen neben den Bahnanlagen (Gleisanlagen, Böschungsfuß und –schultern, Mast- und Signalfundamenten, etc), sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der Richtlinien für die Kreuzung von DB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen zu beachten.

Widerrechtlichen Betreten von Bahnanlagen
Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

5.3 Der im Überschwemmungsgebiet geplante Bau einer neuen Dillbrücke (Dammanlage) bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 63 HWG.
Die Ausweisung der innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Dill liegenden Bau- und Verkehrsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Befreiung gemäß § 71 HWG, welche in die v.g. Genehmigung gemäß § 63 HWG zu integrieren ist.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am __.__.____ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.____ im _____.

Siegel der Gemeinde

Ehringshausen, den __.__.____

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am __.__.____ vorgestellt.

Siegel der Gemeinde

Ehringshausen, den __.__.____

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am __.__.____ im _____.

Siegel der Gemeinde

Ehringshausen, den __.__.____

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde

Ehringshausen, den __.__.____

Bürgermeister

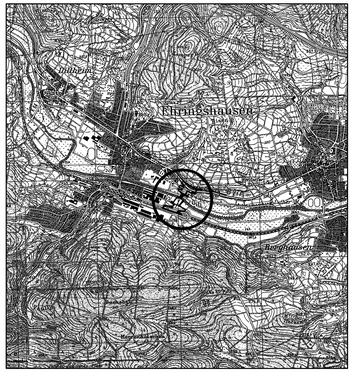
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Ehringshausen, den __.__.____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35440 Linden – Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Ehringshausen
Bebauungsplan Nr. 18
"Osttangente"

Satzung

Stand:	04.02.2004
	12.02.2004
	26.02.2004
	04.06.2004
	15.07.2004
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Beil / Schneider
Maßstab:	1 : 1.000