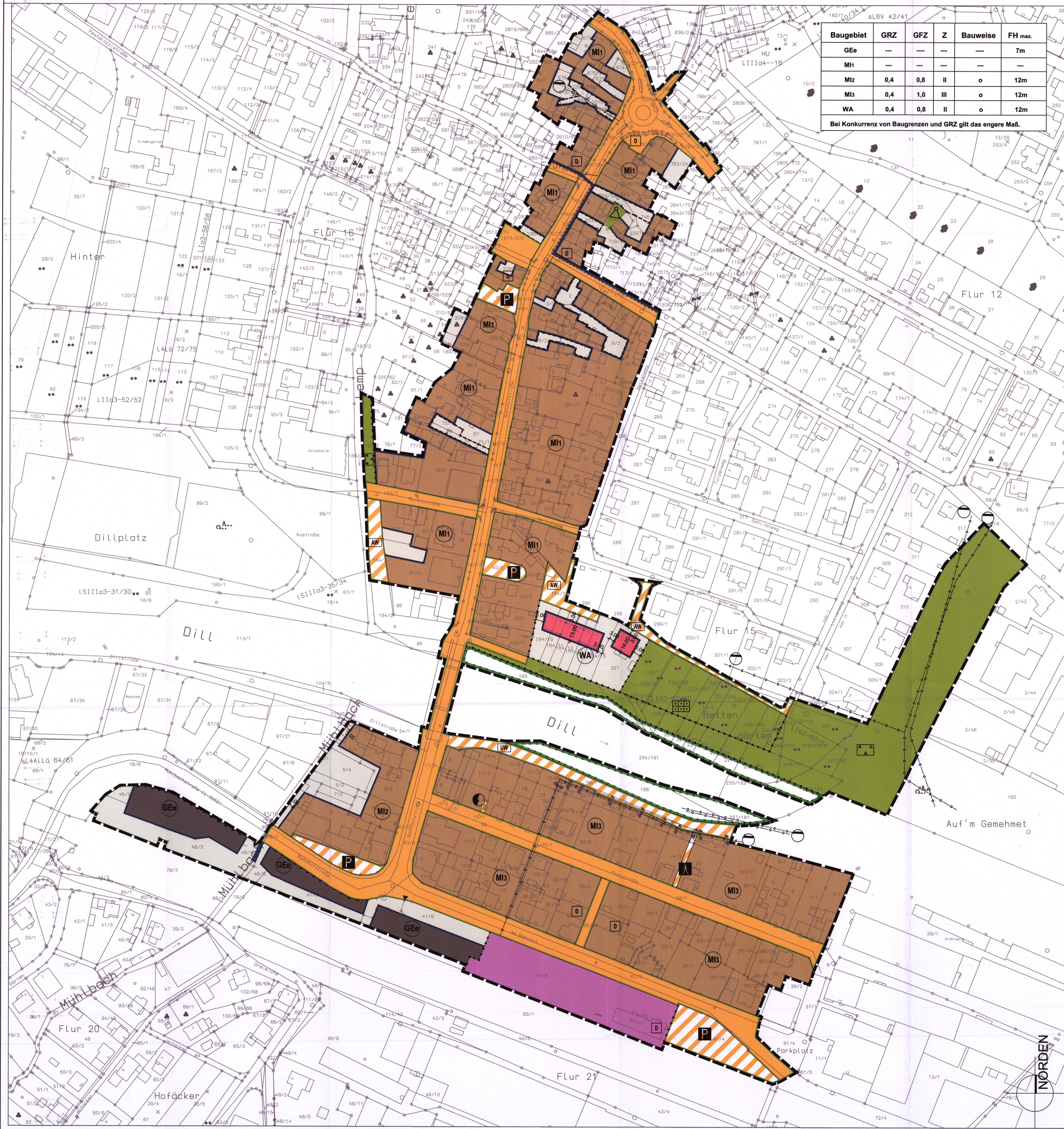


GEMEINDE EHRINGSHAUSEN, KERNGEMEINDE

BEBAUUNGSPLAN 21 "Ortslage 1"

(Teilweise einfacher Bebauungsplan)



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH max.
GEe	---	---	---	---	7m
MI1	---	---	---	---	---
MI2	0,4	0,8	II	o	12m
MI3	0,4	1,0	III	o	12m
WA	0,4	0,8	II	o	12m

Bei Konkurrenz von Baugrenzen und GRZ gilt das engere Maß.

I. Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG), 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

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

- GEe: eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI: Mischgebiet
- WA: Allgemeines Wohngebiet

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

- GRZ: Grundflächenzahl
- GFZ: Geschossflächenzahl
- FHmax: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über Erdgeschoss-Rohfußboden

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1) BauGB)

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Anliegerweg
- Fußweg (Grasweg)
- Parkplatz
- Unterhaltungsweg (Grasweg)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bahnen

- Bahnanlagen

Versorgungsflächen (§ 9(1) BauGB)

- hier: Zweckbestimmung Stromversorgung (Trafostation)

Grünflächen (§ 9(1) BauGB)

- private Grünfläche, Zweckbestimmung Gärten
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naherholungsraum
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Denkmalbereich

Wasserläufe (§ 9(1) BauGB)

- Wasserlauf (Mühlenbach)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)
- hier: Ufersaum
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

IIc. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Amthlich festgestellte Überschwemmungsbereichsgrenze der Dill
- Kanalleitung
- Baudenkmal (ausgewiesenes Kulturdenkmal)

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauleitungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1.1 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) BauGB gilt: Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteile ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen nur für die Selbstvermarktung von in dem Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landmaschinen-, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.

- 1.1.2 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO:
- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgeläude.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Unzulässig sind:
 - Tankstellen;
 - Vergnügungsgelände;
 - Bordelle und bordellerartige Betriebe.
- 1.2 Mischgebiet
- 1.2.1 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Folgende nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteilen unzulässig:
- Tankstellen;
 - Vergnügungsgelände;
 - Bordelle und bordellerartige Betriebe.
- 1.3 Allgemeines Wohngebiet
- 1.3.1 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Absatz 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- In den als MI, festgesetzten Mischgebietsteilen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen Zugängen, Zufahrten und unterirdische Versorgungsanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
- 3.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gärten: Zulässig ist die Anlage und Unterhaltung von Gärten und Baumgrundstücken mit den entsprechenden Bepflanzungen und notwendigen Wegen (wasserdurchlässig zu befestigen). Pro Grundstück ist der Bau einer Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 cm und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,75 m über Gelände zulässig. Gartenlauben sind zulässig als einfache, naturbelassene Holzbauten (transparente Schutzanstriche, farblos oder dunkelbraun, sind zulässig) mit dunkler (schwarz, dunkelgrau) Dacheindeckung.
- IV. Hinweise:**
- Denkmalschutz:**
 - Gemäß § 20 HDsSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDsSchG wird verwiesen.
 - Bauliche Maßnahmen an Kulturdenkmälern oder in deren direkter Umgebung sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedürfen der Genehmigung nach § 16 HDsSchG
 - Verwertung von Niederschlagswasser:**
 - Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn waserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
 - Überschwemmungsgebiet der Dill:**
 - Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Abfluss- und Überschwemmungsgebiets bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG bzw. entsprechende Nachfolgeregelungen durch die zuständige Wasserbehörde.

V. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	25.06.2009
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	09.07.2009
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a II i.V.m. § 3 II BauGB)	vom 23.01.2012 bis 24.02.2012
4. Beteiligung der Behörden (§ 13a II i.V.m. § 4 II BauGB)	vom 17.01.2012 bis 24.02.2012
5. Erneute Offenlage - Bekanntmachung	31.05.2012
6. Erneute Offenlage - Auslegungsfrist	vom 11.06.2012 bis 25.06.2012
7. Erneute Offenlage - Behördenbeteiligung	vom 05.06.2012 bis 25.06.2012
8. 3. Offenlage - Bekanntmachung	06.09.2012
9. 3. Offenlage - Auslegungsfrist	vom 13.09.2012 bis 27.09.2012
10. 3. Offenlage - Behördenbeteiligung	vom 11.09.2012 bis 27.09.2012
11. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	22.11.2012

Ehringhausen, den 02.12.2012

Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)

Ehringhausen, den 17.12.2012

(Signatures and stamps of the community council members)



V. Übersichtskarte (Maßstab 1:5.000)
 (Quelle: www.hessenviewer.de)

Metastab:	Projekt Nr.:	280-3550-02	Index:
1: 1000	Planstand:	Satzung	
	Plandatum:	12.12.2012	

Gemeinde Ehringhausen, Kerngemeinde
 Bebauungsplan Nr. 21, Ortslage 1

- Satzung -

Planverfasser:
 KuBus architektur-stadtplanung
 Allenberger Str. 5
 35 576 Wetzlar
 Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

Formate:
 DIN A0

Druckdatum:
 12/12/2012