



Gemeinde Ehringshausen, Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 22 „Neuwies II“ (mit Teilaufhebung Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 12)



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH _{max.}	
①	MI	0,6	1,2	II	12m
②	GE	0,8	---	---	12m

Bei Konkurrenz von Baugrenzen und GRZ gilt das engere Maß

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), 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)1 BauGB)

	Mischgebiet
	Gewerbegebiet

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

	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über Oberkante Straßendecke Industriestraße

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
	Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1)11 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und offene Garagen (Carport)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes OT Ehringshausen Nr. 12
	Amtlich festgestellte Überschwemmungsgrenze der Dill
	Abstandsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz
	Gasleitung mit Abstandsstreifen
	Stromleitung
	Telekommunikationsleitung

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

	Amtlich festgestellte Überschwemmungsgrenze der Dill
	Abstandsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz
	Gasleitung mit Abstandsstreifen
	Stromleitung
	Telekommunikationsleitung

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(4) BauGB: Innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteile ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen 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.
- Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Unzulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9(1)22 BauGB: Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und für Stellplätze und Garagen sind dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich der Industriestraße festgesetzten Gewerbegebiet zugeordnet. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken i.S. des § 12 BauNVO bleibt unberührt.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO): Bei Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
- Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
 - Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 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.
 - Grundstücksfreiflächen: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 3 qm.

IV. Hinweise:

- Denkmalschutz: Gemäß § 20 HDöSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDöSchG wird verwiesen.
- Verwertung von Niederschlagswasser: Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere 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.

- Überschwemmungsgebiet der Dill: Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Abfluss- und Überschwemmungsgebiets bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 HWG in Verbindung mit § 14 Abs. 5 HWG bzw. entsprechende Nachfolgeregelungen durch die zuständige Wasserbehörde.
- Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG): Entlang der B 277 gilt eine 40 m breite Baubeschränkungszone: Im Abstand bis zu 40 m, gemessen von äußeren Fahrbahnrand der B 277, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn hierin bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	16.12.2010
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	19.07.2011
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a II i.V.m. § 3 II BauGB)	vom 26.07.2011 bis 26.08.2011
4. Beteiligung der Behörden (§ 13a II i.V.m. § 4 II BauGB)	vom 20.07.2011 bis 26.08.2011
5. Erneute Offenlage - Bekanntmachung	13.10.2012
6. Erneute Offenlage - Auslegungsfrist	vom 21.10.2011 bis 04.11.2011
7. Erneute Behördenbeteiligung	vom 12.10.2011 bis 04.11.2011
8. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	15.12.2011

Ehringshausen, den 14.02.2012

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)

Ehringshausen, den 27.02.2012

Siegel der Gemeinde

V. Übersichtskarte (Maßstab 1:2.000)



Maßstab: 1 : 500	Projekt Nr.: 2.80-35630-01	Index:
	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 07.02.2012	
Gemeinde Ehringshausen, Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 22 „Neuwies II“ - Satzung -		Datum: _____ Unterschrift: _____
Planverfasser: KuBuS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22		
Format: DIN A1	Tag: gezeichnet/geprüft: gezeichnet	Name: IT/A/R Plotdatum: 07/02/2012