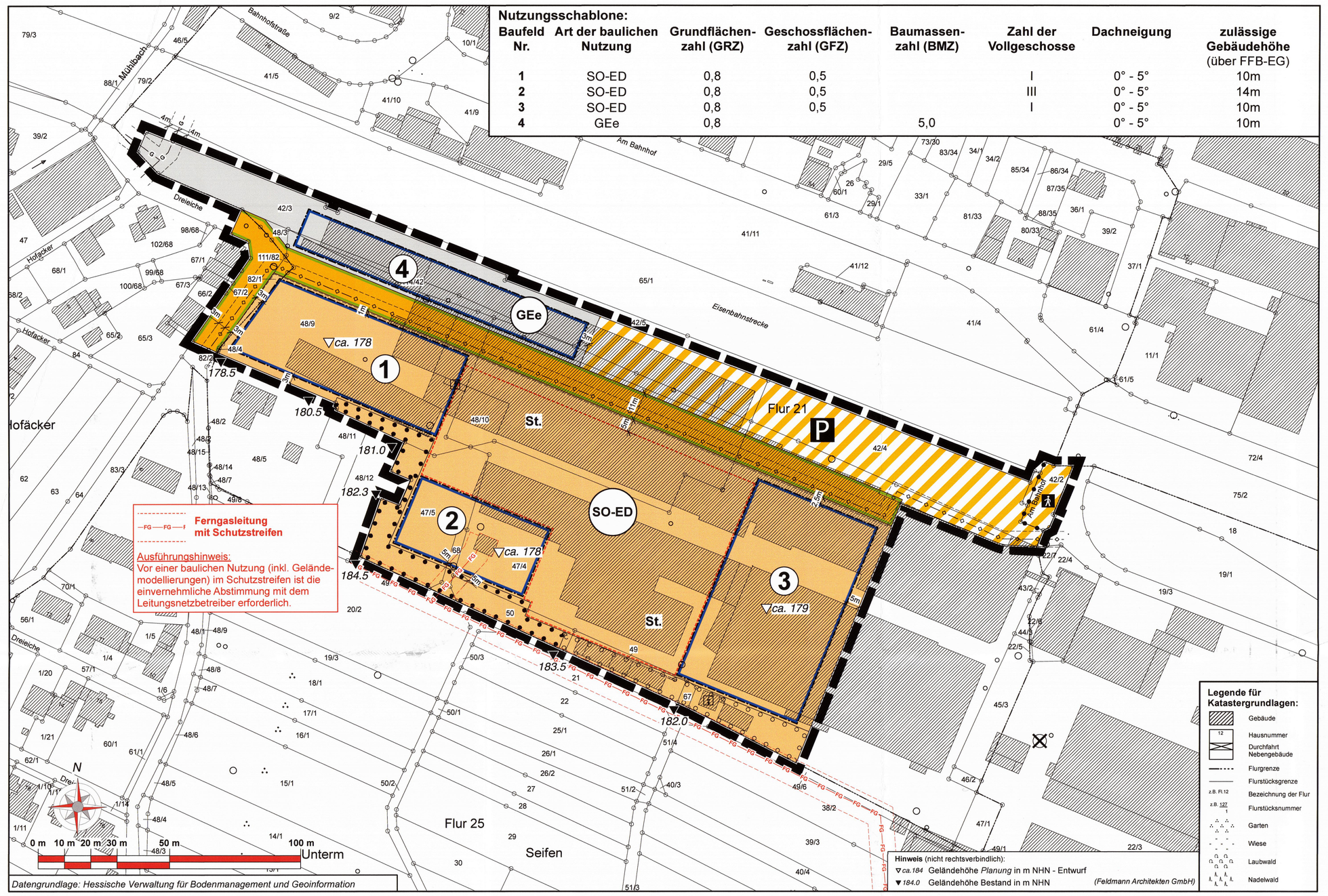
Gemeinde Ehringshausen
Ortsteil Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Nutzungsschablone:

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)	Baumassen-zahl (BMZ)	Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung	zulässige Gebäudehöhe (über FFB-EG)
1	SO-ED	0,8	0,5		I	0° - 5°	10m
2	SO-ED	0,8	0,5		III	0° - 5°	14m
3	SO-ED	0,8	0,5		I	0° - 5°	10m
4	GEe	0,8		5,0		0° - 5°	10m



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO-ED — Sondergebiet Einzelhandel / Dienstleistung (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ — Geschossflächenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

- 10m FFB-EG — Zulässige Gebäudehöhe in Metern über Fertigfußboden im Erdgeschoss

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- 0°- 30° — Dachneigung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- F — Fußweg Unterführung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- St. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Stromversorgungskabel mit Schutzstreifen (geplant)
- Gasleitung mit Schutzstreifen (Bestand)
- Ferngasleitung mit Schutzstreifen (Bestand)

Ausführungshinweis:
Vor einer baulichen Nutzung (inkl. Geländemodellierungen) im Schutzstreifen ist die einvernehmliche Abstimmung mit dem Leitungsnetzbetreiber erforderlich.

RECHTSGRUNDLAGEN
In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

Das Baugesetzbuch (BauGB)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Die Planzeichenverordnung (PlanZV)
Die Hessische Bauordnung (HBO)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

1.1.1 Das Sondergebiet „Einzelhandel / Dienstleistung“ (SO-ED) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben nach Ziff. 1.1.2 sowie Dienstleistungsunternehmen aller Art (z.B. Ärztehaus, Bankfiliale). Darüber hinaus zulässig sind auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Schank- und Speisegetränkten.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel / Dienstleistung“ (SO-ED) sind die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe zulässig:
1 Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 1.450 qm
1 Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 1.930 qm, (davon: max. 1.490 qm für Nahrungs- und Genussmittel und 440 qm für Getränke)
Darüber hinaus zulässig ist eine Bäckerei.

1.1.3 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

1.1.5 Im Sondergebiet (SO-ED) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Im Sondergebiet (SO-ED) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine).

1.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.3.1 Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Bebauungshöhen um bis zu 3 m durch Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Abluftanlagen, Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) können zugelassen werden.

1.3.2 Im Sondergebiet (SO-ED) ist im Zufahrtsbereich zur zentralen Stellplatzfläche die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von max. 12m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzend verlaufenden Erschließungsstraße, zulässig.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.4.1 Veränderungen der Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit den Nrn. 1 + 2 gekennzeichneten Baufeldern im Sondergebiet (SO-ED) ist die Ladezone in lärmgeschützter Bauweise (eingehaust) auszuführen. Die Anlieferung ist nur während der Tagzeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) zulässig.

1.5.2 Innerhalb des in der Planzeichnung mit der Nr. 3 gekennzeichneten Baufeldes im Sondergebiet (SO-ED) ist die Anlieferung während der Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) nur zulässig, wenn die Ladezone in lärmgeschützter Bauweise (eingehaust) ausgeführt ist.

1.6 Förderung der Sonnenenergienutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 25% der Dachflächen, vorzusehen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

1.7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.7.2 Öffentliche Parkplätze und private Stellplatzflächen sind mit je einem Laubbaum pro 10 Stellplätze zu bepflanzen. Die Baumpflanzungen dürfen auch im räumlichen Umfeld der Stellplatzanlagen angeordnet werden.

1.7.3 Pkw-Stellplatzflächen (mit Ausnahme der Zufahrts- und Rangierflächen) und Fußwege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Drainfugenpflaster) sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und der Boden ausreichend versickerungsfähig ist.

1.7.4 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 50 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).

1.7.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (weitmaschige Drahtzäune und/oder Bodenfreiheit von mind. 15 cm). Die Vorsorrdt gilt nicht für Stützmauern, die gleichzeitig eine Funktion als Einfriedung besitzen.

1.7.6 Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB umgrenzenten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume und Hecken und Hochstämme sind durch Neupflanzung gleichwertiger heimischer Gehölze zu ersetzen.

1.7.7 Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzente Fläche ist durch Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher zu einer dichten Randeingrünung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachform und –gestaltung

2.1.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° auszuführen.

2.1.2 Mindestens 50% der Dachflächen von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (0° - 5° Dachneigung) sind mit mind. extensiver Dachbegrünung auszuführen. Die sonstigen Dachflächen sind in nicht-glänzenden Erdfarbtönen (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) auszuführen.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch beeinträchtigende Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen sind nicht zulässig.

2.2.2 Im Sondergebiet „Einzelhandel / Dienstleistung“ (SO-ED) ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von max. 12 m zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3.2 Vorlaufende Biotopschutzmaßnahme
Der besonders geschützte Knöllchensteinbrech (Wuchsort: siehe „Lageplan zur Biotop- und Realnutzung“) soll vor einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche, unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung, ausgestochen und in einen geeigneten, hagenen und besonnten Bereich umgepflanzt werden.

3.3 Grundwasseraufschluss
Sollte bei dem Abbruch von Gebäuden und der zukünftigen Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) erforderlich.

3.4 Altlasten, Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Das Dezernat 41.4 des Regierungspräsidiums Gießen wies im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens auf folgendes hin: In der Altflächendatei befinden sich im Planungsraum bzw. unmittelbar angrenzend zwei entsprechende Flächen (Altflächendatei-Nr. 532.008.050-000.030 und 532.008.050-000.024). Aufgrund der Nutzungshistorie ersten Altstandorts (Kunststoffherstellung von 1959 bis 2020, Koordination des Güterverkehrs und Metallverarbeitung von 1998 bis 2006) besteht die Annahme zum potentiellen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und daraus resultierend der Verdacht auf die Verwirklichung einer schädlichen Bodenveränderung und/oder einer Grundwasserverunreinigung. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wären damit nicht vollumfänglich erfüllt, weshalb die Notwendigkeit zur Durchführung von bodenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen besteht. Der zweite Standort wurde zur Metallbearbeitung genutzt. Bodengutachterliche Untersuchungen zwischen 2011 und 2013 ergaben folgende Erkenntnisse: Nutzung einer ehem. Betriebstankstelle und einer Mischerei, lokal stark erhöhte MKW-Bodenbelastungen, Altablagerungen von Bauschuttresten. Nachweis von Schwermetallen in diversen Bodenproben, Feststellung keiner Belastung an einer Abstrommessstelle. Aufgrund der o.a. Grundwasserfließrichtung sei eine Betroffenheit des bebauungsrelevanten Grundstückes nicht auszuschließen. Es werde empfohlen weitere Informationen bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises sowie der Gemeinde einzuholen.

3.5 Bodenschutz
Bezüglich der materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial wird auf die §§ 6 - 8 BBodSchV i.d.F. vom 01.08.2023 verwiesen.

3.6 Abbruchmaßnahmen
Im Zusammenhang mit dem geplanten Abbruch der Bestandsbebauung im Planungsgebiet, ist es erforderlich, vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen, insbesondere die Hausanschlussleitungen, vor Beginn der Abbrucharbeiten ausreichend zu sichern und vor Beschädigungen und unsachgemäßer Benutzung zu schützen. Ebenso ist während der Abbrucharbeiten anfallendes, verunreinigtes Oberflächen- / Niederschlagswasser in einer geeigneten Sedimentationsanlage ausreichend zu reinigen und der öffentlichen Abwasserkanalisation zuzuführen. Die zum Abbruch bestimmten Gebäude bzw. baulichen Anlagen und Grundstücksflächen sind durch Inaugenscheinnahme von einem zugelassenen Gutachter auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen und zu beurteilen sowie verdächtige Bauwerksbereiche und Bauteile separat abzubrechen. Belasteter Bauschutt ist getrennt von den übrigen Abbruchmaterialien zu lagern und bis zur abschließenden Entsorgung vor Niederschlagsereignissen zu schützen. Die Deklarationsanalytik des Abbruch- / Recyclingmaterials ist mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Abfallentsorgung, abzustimmen.
Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).
Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: https://rpgiessen.hessen.de/umweltlabfall /abfallnews/ersatzbaustoffverordnung (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.
Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bauund Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

3.7 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
Um Insekten vor dem Massensterben im greellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

3.8 Minderung der Lichtverschmutzung
Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlt.
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.
Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio).
Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2700, max. 3000 Kelvin).
Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.
Die Leuchtdichte von Anstrahlungen/selbstleuchtenden Flächen darf 2 cd/m² nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

3.9 Gasfernleitung
Entlang der Südgrenze des Plangebietes verläuft die Gasfernleitung (LNr. 11, DN300) der Open Grid Europe. In das Plangebiet verläuft ein Abzweig (LNr. 11/3, DN 100) zu einem Stationsgebäude im Baufeld Nr. 2.
Folgende Anlagen sind betroffen:

Rig No.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutz-streifen [m]	Beauftragter
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG01100000	300	113, 114	10	Andreas Klamm 06409/970-00 Reiskirchen
2	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	RG01100000	-	113, 114	Im Schutzstreifen der LNr. 11	Andreas Klamm 06409/970-00 Reiskirchen
3	Open Grid Europe	Umlegung Ferngasleitung mit LWL-KSR-Anlage	in Planung	RG01100000				Dr. Dirk Boeddicker 0201/3642-13350 Essen
4	Open Grid Europe	Ferngasleitung	in Betrieb	RG01100000	100	Auf Bl. 114 der LNr. 11	10	Andreas Klamm 06409/970-00 Reiskirchen

Eine Überbauung der Leitung inkl. Schutzstreifen mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.
Damit eine zweifelsfreie Darstellung der Versorgungsanlagen im Planwerk zur Auflistung des Bebauungsplans möglich ist und zur eindeutigen Festlegung der Baugrenzen, wird es für erforderlich gehalten, sich die Trassenverläufe der Ferngasleitungen vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Hierzu wird um Kontaktaufnahme mit den in der o.g. Tabelle genannten Beauftragten gebeten.
Darüber hinaus wird auf das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe (OGE) hingewiesen.
Außerdem wird auf folgendes aufmerksam gemacht:
Die Zugänglichkeit der Ferngasleitungen und deren Kontrolleinrichtungen nebst Zubehör muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Insbesondere müssen Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten erhalten bleiben.
Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb der Schutzstreifenbereiche erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. Dies dient dem Schutz der Ferngasleitungen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse.

3.10 Ehemaliger Bergbau
Das Plangebiet liegt im Gebiet dreier erloschener Bergwerksfelder, wobei die Lage der Bergbauarbeiten unbekannt ist.
Bei den Erdarbeiten ist daher auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls bauliche Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE (nicht rechtsverbindlich)

4.1 Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aria	- Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche

4.3 Obstgehölze

Bismarckapfel	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Muskatrenette
Blenheimer	Oldenburger
Bohnapfel	Ontario
Brauner Malatapfel	Orleans Renette
Brettacher	Rheinischer Bohnapfel
Danziger Kantapfel	Rheinischer Winterrambour
Freiherr v. Berlepsch	Rote Sternrenette
Geiber Edelapfel	Roter Boskop
Geiber Richard	Schafsnase
Gloster	Schneeapfel
Haxapfel	Schöne aus Nordhausen
Herrenapfel	Schöner von Boskop
Jakob Lebel	Winterrambour
Kaiser Wilhelm	Winterzitronenapfel

4.4 Sträucher

Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Alnus frangula	- Faulbaum
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)	

4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber (Geißschlinge)	

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **27.04.2023** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 “Nahversorgungszentrum” beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **24.08.2023.**

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen in der Zeit **vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023.** Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **24.08.2023.**

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben **vom 28.08.2023** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am **14.12.2023** in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Ehringshausen, den 19.12.2023

(Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Gemeinde Ehringshausen, den 19.12.2023

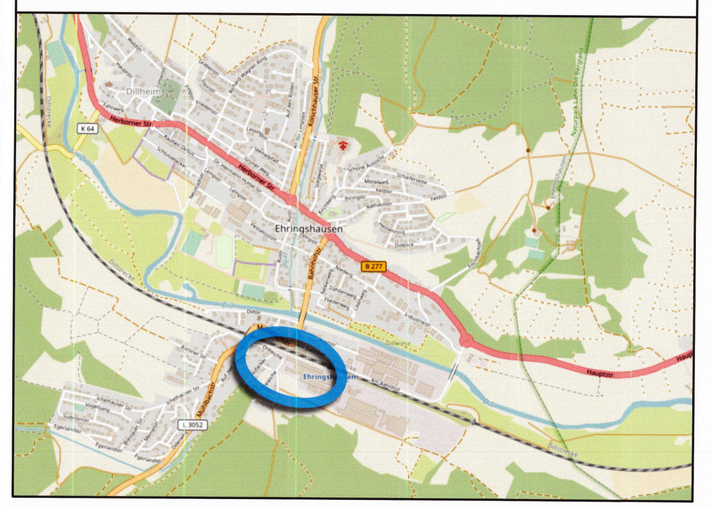
(Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

6. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **11.01.2024** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Ehringshausen, den 09.02.2024

(Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Gemeinde Ehringshausen
Ortsteil Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 24
„Nahversorgungszentrum“
– Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB –

Planungsstand: 12/2023

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
Datei: BPLN24_Nahversorgung_Planurkunde.vwx		Plangröße: 0,8 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 23
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen.