

MI
GRZ = 0,4
GFZ = 1,0
Z = III
FH_{max} = 10m

VERFAHENSÜBERSICHT

<p>EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 23.08.2018.</p> <p>BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen am 23.02.2023.</p> <p>Der Gemeindevorstand <i>Jürgen Mock</i> Bürgermeister</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023.</p> <p>BEKANNTMACHUNG der Offenlage im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen am 23.02.2023.</p> <p>Der Gemeindevorstand <i>Jürgen Mock</i> Bürgermeister</p>
<p>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2023 bis zum 06.04.2023</p> <p>Der Gemeindevorstand <i>Jürgen Mock</i> Bürgermeister</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 15.06.2023.</p> <p>Der Gemeindevorstand <i>Jürgen Mock</i> Bürgermeister 26. Juni 2023</p>
<p>AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Der Gemeindevorstand <i>Jürgen Mock</i> Bürgermeister 3. Juni 2023</p>	
<p>RECHTSKRÄFTIG mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen vom 29.06.2023.</p> <p>Der Gemeindevorstand <i>Jürgen Mock</i> Bürgermeister 3. Juni 2023</p>	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanZVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Ausführungsgesetz zum
Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung
des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen	
	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
	Mischgebiet
Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)	
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß, gemessen in Meter über der Oberkante der Kölschhäuser Straße an der Grundstücksmitte
Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)	
	Baugrenze
Bindungen für Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)	
	Erhalt von Bäumen
Sonstige Planzeichen, Kennzeichnungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Telekommunikationsleitung - Bestand (außerhalb Geltungsbereich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Die nach der festgesetzten Grundflächenzahl maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten allgemein um 50% überschritten werden. Bei Anlagen für Verwaltungen, gesundheitliche und soziale Zwecke darf die zulässige Grundfläche für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2, 2a BauGB) i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO**
3.1 Es wird bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke und Gebäude zur Versorgung mit Energie, Kälte oder Wasser sowie Stützmauern zur Geländeabsicherung bis zu 1 m Höhe sind ohne Längsbegrenzung und ohne Abstandsfläche zum Nachbargrundstück 569/2 und zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
4.1 Hofflächen, Terrassen PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.
4.2 Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares).
4.3 Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° sind zu begrünen

- (3) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Hinweise:

Stellplätze:
Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ehringshausen in der jeweils gültigen Fassung.

Denkmalschutz:
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird zunächst verwiesen.

Verwendung von Niederschlagswasser:

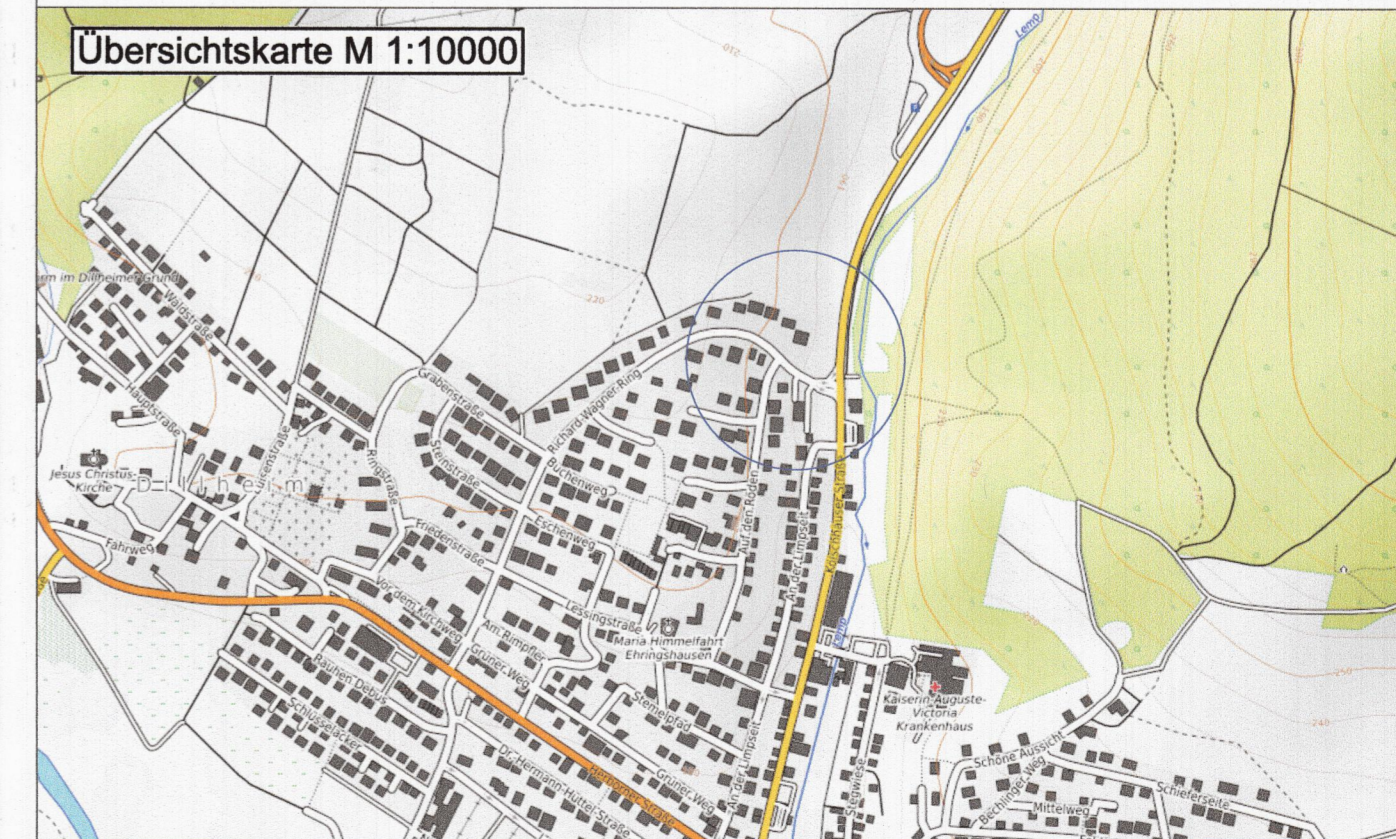
Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Artenschutz:

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- § 1 **Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- (1) Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine) sind unzulässig, ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze.
 - (2) Bei der Grundstücksbepflanzung sind mind. ¼ einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte regionale Obstsorten zu verwenden.



Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde
Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 6
"Auf den Röden", 3. Änderung

Planverfasser: KUBUS planung Altenberger Str. 5 35576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0		KUBUS	
Maßstab: 1 : 500	Planstand: Satzung	Format: 700 / 694mm	Projektnummer: 2.80-35581-01
		Plandatum: 26.06.2023	