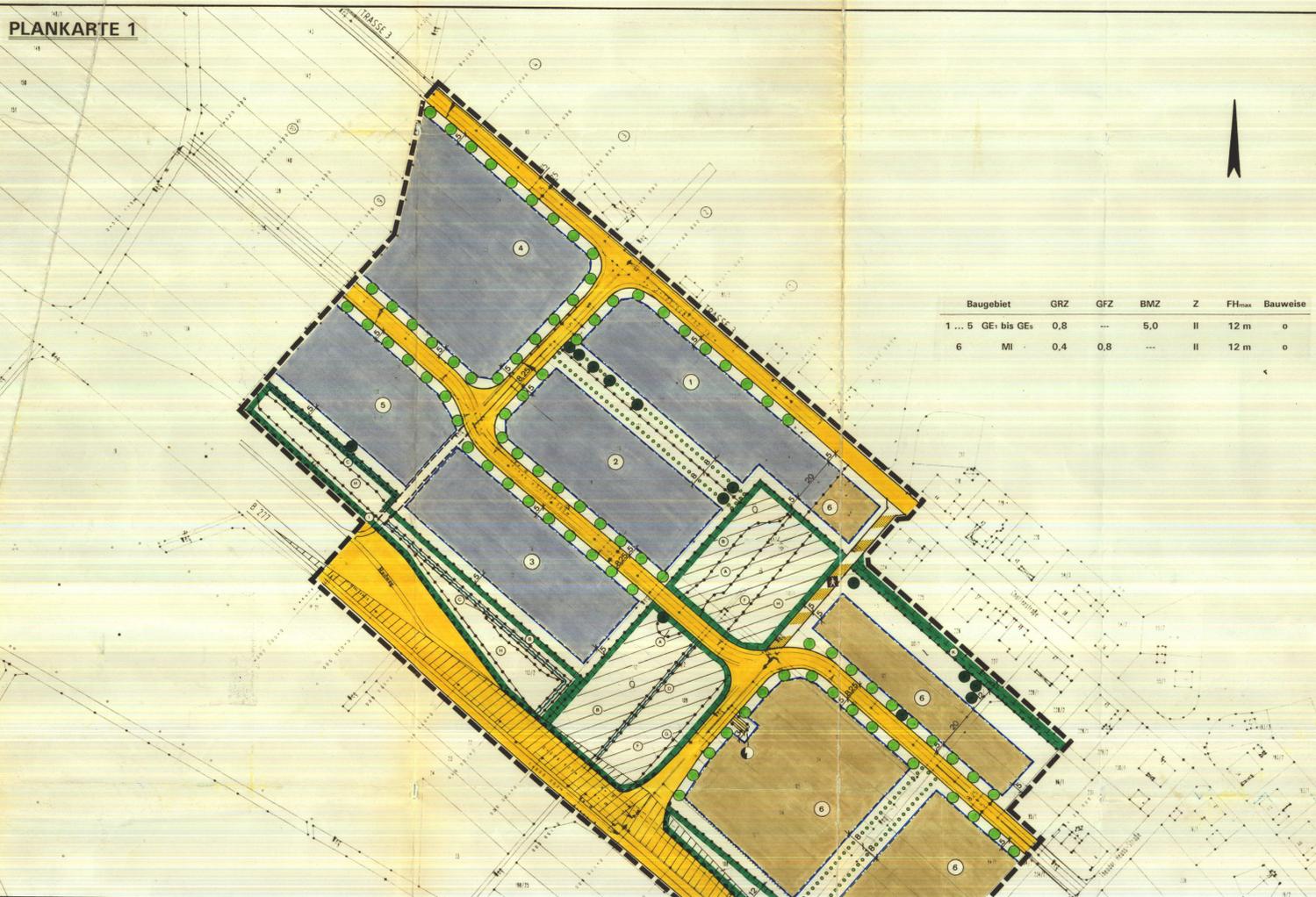


# Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Katzenfurt

## Bebauungsplan „Auf dem Bettchen/Ober der Reinwies“

PLANKARTE 1



Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Z	FH <sub>max</sub>	Bauweise
1 ... 5 GE <sub>1</sub> bis GE <sub>6</sub>	0,8	---	5,0	II	12 m	o
6 MI	0,4	0,8	---	II	12 m	o

PLANKARTE 2



KB 3055/97 Gemarkung Katzenfurt  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 01.09.1997 übereinstimmen.

Wetzlar, 01.09.1997

Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises  
Katasteramt  
im Auftrag  
*[Signature]*  
Inmetel

Maßstab: 1:2.000

### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1989 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
Platzzeichenverordnung 1990 (PlatzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

### II. Zeichenerklärung:

#### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- Mi Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet, Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 114 BauNVO wird bestimmt, daß die für die Teilflächen GE<sub>1</sub> bis GE<sub>6</sub> festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden dürfen, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
- FH<sub>max</sub> Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) BauGB)
- Baugrenze
- offene Bauweise; ausnahmsweise können Gebäude über 50 m Länge zugelassen werden, sofern es Betriebsabläufe erfordern und die zulässigen Maßzahlen (GRZ, GFZ, BMZ) nicht überschritten werden.

#### Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Rad-/Fußweg, wasserdurchlässig befestigt
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Versorgungsflächen (§ 9(1) BauGB)

- hier: Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

#### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahme und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Ziffer 5.3
- hier: Entwicklungsziel Erhalt und Entwicklung artenreicher Frisch- und Feuchtwiesen (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Erhalt und Entwicklung artenreicher Frisch- und Feuchtwiesen (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Erhalt der Säume und Erhöhung der Artenvielfalt (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Erhalt und Entwicklung artenreicher Feuchtwiesenbestände (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Extensivwiese - Neuanlage (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Obstbaumreihe (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel artenreiche Wiese (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Renaturierung versiegelter Flächen (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel standortgerechter Gehölzbestand (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Wiederherstellung der Passierbarkeit der Dill (Plankarte 2)

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Wasserwerke Dillkreis Süd und der Deutschen Telekom sowie jeweils deren Rechtsnachfolger

### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen

- Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Wasserfläche, hier: Graben
- von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70(2) HWG, § 9(1) FStRG)
- von sichtsicherer Nutzung freizuhaltender Sichtfelder (Anpflanzungen, Einfriedungen u.a. Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der B 277, nicht überschreiten)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### III. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

- Radweg an der Bundesstraße B 277
- Fahrbahnrand der Bundesstraße B 277

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO: In den als GE festgesetzten Teilen des Plangebiets sind reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.
- Gemäß § 1(7) BauNVO i.V.m. § 9(3) BauGB: In den als GE festgesetzten Teilen des Plangebiets sind Wohnungen nur in Obergeschossen zulässig.
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) BauNVO: Es wird bestimmt, daß die nachfolgend aufgelisteten flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA in dB(A) nicht überschritten werden dürfen.

Teilfläche	Flächenbezogener Schalleistungspegel LWA" [dB(A)/m <sup>2</sup> ]				
	GE <sub>1</sub>	GE <sub>2</sub>	GE <sub>3</sub>	GE <sub>4</sub>	GE <sub>5</sub>
tags	54	60	63	55	60
nachts	39	45	48	40	45

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(2) und § 14 (1) BauNVO:
  - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig;
  - In den als GE festgesetzten Teilen des Plangebiets dürfen entlang der Erschließungsstraßen pro Baugrundstück maximal 5 Stellplätze gebaut werden und nur, wenn sie als Besucher- oder Kundenparkplätze dienen. Im übrigen sind Stellplätze nur auf Grundstücksflächen zulässig, die sich an Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten anschließen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:

- Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfüllanteil von 24% oder Drainagepflaster), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (3 xv, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen. Innerhalb des Flurstücks 109 sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig. Parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der B 277 sind Böschungen und offene Gräben zur Ableitung von Oberflächenwasser zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB: Innerhalb der Flächen sind hochstämmige Obstbäume im Raster 8 m x 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterkultur ist 2x jährlich, nach dem 10.06. zu mähen. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Zuordnung gemäß § 9(1) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

#### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

##### § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):

- Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung zementfarbener Materialien untersagt. Zulässig ist die Verwendung harter Materialien in dunklen Farbtönen (schwarz, anthrazit, dunkelgrau, dunkelbraun). Begränzte Dächer und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig.
- Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern, z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.

##### § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1) Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzzaune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand vom 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

### 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1) Nr. 5 HBO):

- Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- In den als GE festgesetzten Teilen des Plangebiets werden nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt. Sie sind zu mind. 60% mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>.
- Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzübergreifende Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, ebenso mind. 20% der Gebäudeaußenwände.
- Flache und flachgeneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüngen, sofern sie nicht durch Integration in Gebäude fremder Sicht entzogen sind.

### 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser von geeigneten Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

### 5: Verwendung von Erdasthub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdasthub ist unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

### V. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

### VI. Vermerke

#### A. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB 30.06.1994
- Ortsübliche Bekanntmachung - Aufstellungsbeschuß 28.07.1994
- Ortsübliche Bekanntmachung - Bürgerbeteiligung 28.07.1994
- Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB vom 08.09.1997 bis 12.09.1997
- Entwurfs- und Einfriedungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB 18.12.1997
- Ortsübliche Bekanntmachung 21.01.1999
- Entwurfsauftrag vom 01.02.1999 bis 01.03.1999
- Satzungsbeschuß 29.04.1999
- erneuter Satzungsbeschuß 24.06.1999

Ehringshausen, den 2.5. Juni 1999  
  
 Bürgermeister

#### B. Genehmigungsvermerk

#### C. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10(3) BauGB  
 Ehringshausen, den 10. Jan. 2000  
  
 Bürgermeister

### VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Gemeinde Ehringshausen, OT Katzenfurt  
 Bebauungsplan  
 „Auf dem Bettchen/Ober der Reinwies“  
 -Satzung-

Datum: 5/97  
 zul. überarb.: 4/99  
 bearbeitet: A. Richter  
 gezeichnet: I. Wiltner  
 geprüft:  
 Plangröße (in cm):  
 120 x 75  
 Maßstab: s. Plankarten

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert  
 Regionalplanung/Stadtplanung/Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114 35440 Linden-Liebigstein  
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: HChris702@aol.com

Maßstab: 1:1.000