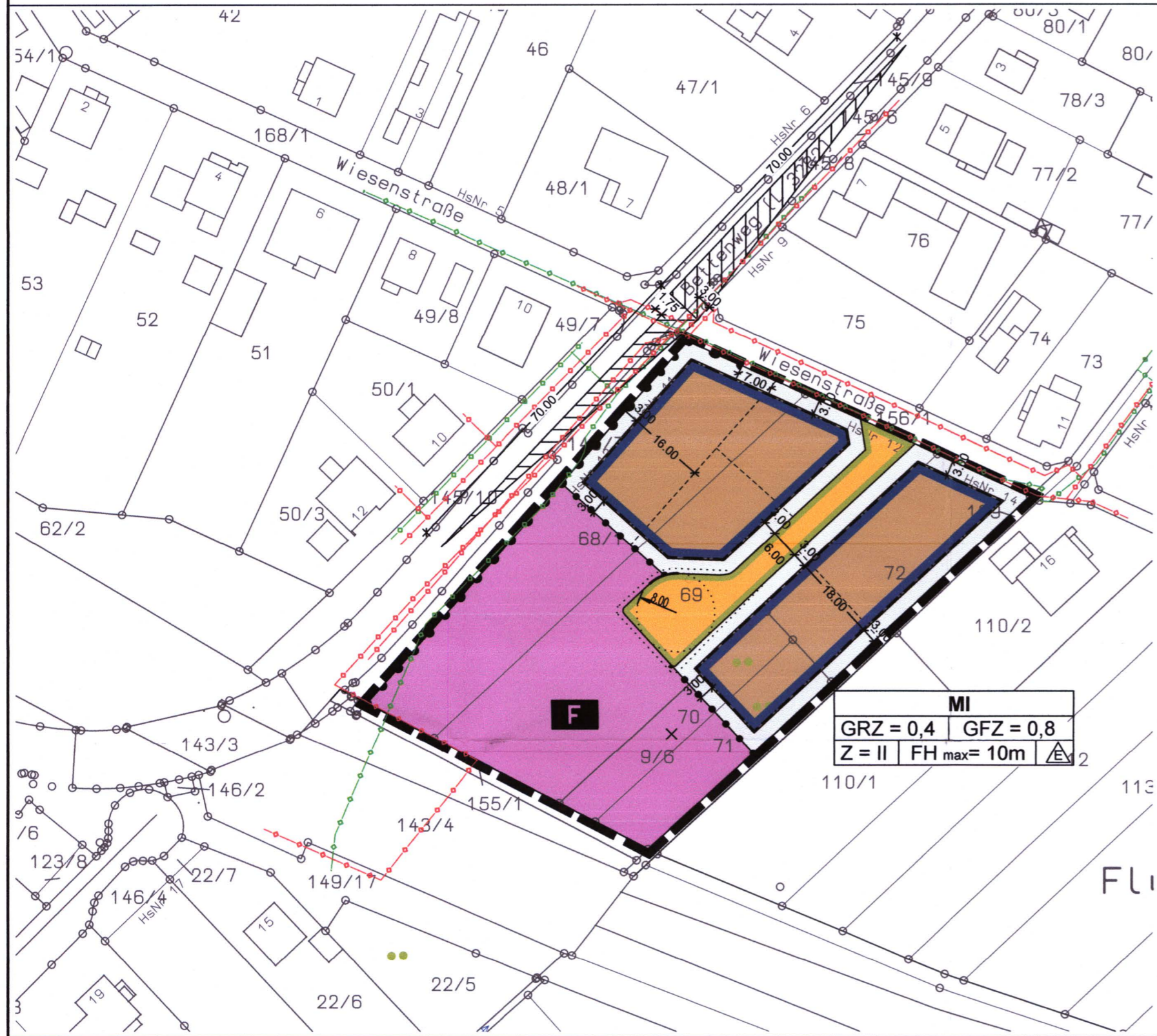


Gemeinde Ehringshausen Bebauungsplan OT Katzenfurt Nr. 10 "Wiesenstraße"



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 Wegeparzelle mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	Mischgebiet Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Höhe baul. Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe gemessen in m über Erdgeschoss-Rohfußboden
	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

	Baugrenze
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	nur Einzelhäuser zulässig
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
	hier: Feuerwehr Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Sonstige Planzeichen	
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	
	Unterirdische Leitung Strom
	Unterirdische Leitung Telekom
	Sichtdreieck, Anfahrtsicht

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5, 6) BauNVO:
Unzulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sind alle für die Errichtung einer neuen Feuerwache erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze in dem erforderlichen Umfang zulässig. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 3.2 und 3.3 sind nicht anzuwenden.
- 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 in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
 - Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75 % einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden
 - Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m

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

a) Gestaltungsvorschriften für die als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteile:

- § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
- Für Dacheindeckungen sind ausschließlich harte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) oder ziegelrot zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig und nicht an die Farbvorgabe gebunden.
 - Für die Fassadengestaltung sind zulässig:
 - Putzfassaden mit hellen Farbtönen weißer Grundfarbe. Untergeordnete Flächenanteile (bis 30%) können in anderen Farbtönen abgesetzt gestaltet werden. Die Verwendung greller Farben und Signalfarben ist unzulässig.
 - Holzverkleidete Fassaden. Schutzlasuren sind farblos oder in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen (keine Signalfarben) zu halten,
 - Teilverkleidungen mit Schiefer.
 - Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, die Hauptdachneigung beträgt 20° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 2/3 der Gebäudelänge (ohne angebaute Garagen und Nebenanlagen) nicht überschreiten; die Einzellänge der Aufbauten/ Einschnitte beträgt maximal 4 m. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit der Dachhaut (Rohbaummaß). Zwerchhäuser dürfen eine Breite von maximal 1/3 der gebauten Gebäudelänge haben (ohne angebaute Garagen und Nebenanlagen).

b) Gestaltungsvorschriften für das Gesamtgebiet:

- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
- § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IV. Hinweise:

- Denkmalschutz:**
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.
- 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.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	25.04.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	20.06.2013
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom 24.06.2013 bis 26.07.2013
4. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom 21.06.2013 bis 26.07.2013
5. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	10.10.2013
6. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	24.10.2013
7. Entwurfsoffenlage (§ 3 II BauGB)	vom 04.11.2013 bis 06.12.2013
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom 01.11.2013 bis 06.12.2013
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	10.04.2014

Ehringshausen, den 22.04.2014



Stempel der Gemeinde
Eckhardt
Erster Beigeordneter
Bürgermeister

10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)

28.04.2014



Übersichtskarte

Maßstab:	Projekt Nr.: 2.80-35630-04	Index:
1 : 1000	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 16.04.2014	
Gemeinde Ehringshausen Bebauungsplan OT Katzenfurt Nr. 10 "Wiesenstraße"		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:	gezeichnet/geprüft:	Tag:	Name:	Plotdatum:
600 x 515 mm	gesehen:		C.M./A.R.	16.04.2014