



# Bauleitplanung in der Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Katzenfurt

## Bebauungsplan Nr. 11 "Chattenhöhe II"

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

### VERFAHRENSÜBERSICHT

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 2(1) BauGB am 21.03.2019 gem. § 13b BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen am 14.11.2019.

#### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13b i.V.m. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.11.2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen vom 25.11.2019 bis 03.01.2020 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach §§ 13b, 4(2), 2(2) BauGB mit Anschreiben vom 20.11.2019 beteiligt.

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 12.03.2020 als Satzung beschlossen. Ehringshausen, den 13.03.2020



Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

#### AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Ehringshausen, den 13.03.2020



Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

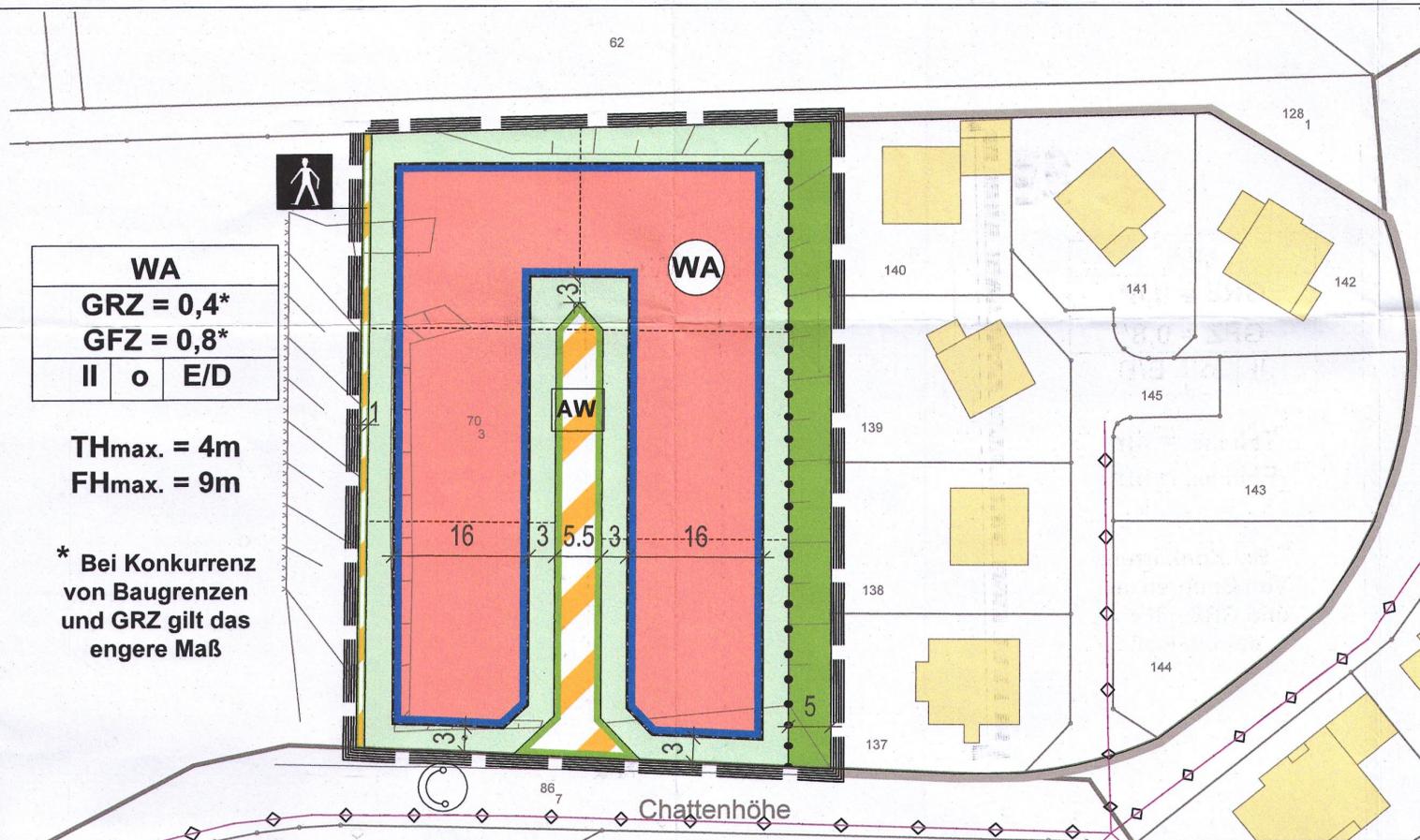
#### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 07.05.2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 07.05.2020 in Kraft.

Ehringshausen, den 08.05.2020



Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister



|            |   |     |
|------------|---|-----|
| <b>WA</b>  |   |     |
| GRZ = 0,4* |   |     |
| GFZ = 0,8* |   |     |
| II         | o | E/D |

THmax. = 4m  
FHmax. = 9m

\* Bei Konkurrenz von Baugrenzen und GRZ gilt das engere Maß

#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), 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

|  |   |
|--|---|
|  | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</b><br>Allgemeines Wohngebiet  |
|  | Grundflächenzahl  |
|  | Geschossflächenzahl   |
|  | Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse   |
|  | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:<br>Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut), gemessen in Meter über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte. Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen. |
|  | Firsthöhe, gemessen in Meter über dem höchsten Abschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände.  |
|  | <b>Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)</b><br>Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche  |
|  | Offene Bauweise. Maßgabe: Die Gebäudelänge darf 15m nicht überschreiten   |

|  |  |
|--|--|
|  | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  |
|  | <b>Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</b><br>Straßenbegrenzungslinie                         |
|  | Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: Anliegerstraße                                   |
|  | Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: Fußweg   |
|  | <b>Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)</b><br>Private Grünfläche<br>Zweckbestimmung: Hausgarten    |
|  | <b>Sonstige Planzeichen</b><br>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
|  | Grenze unterschiedlicher Nutzung   |
|  | <b>Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme</b><br>Grundstücksgrenzen, unverbindlich        |
|  | Geltungsbereich BPlan „Chattenhöhe“  |
|  | Telekommunikationslinien -unterirdisch   |

#### Textliche Festsetzungen

##### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Allgemeines Wohngebiet: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauGB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Hofflächen, Terrassen, PKW Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB): Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (errechnet nach GRZ) ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO):

- §1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Für Dacheindeckungen sind ausschließlich harte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) oder ziegelrot zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und nicht an die Farbvorgabe gebunden.
  - Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, die Hauptdachneigung beträgt 20° bis 48°. Bei Garagen, überdachten PKW Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
- §2 **Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Die Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig, d.h. zur im Bebauungsplan festgesetzten Anliegerstraße, maximal 0,80m, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Im Übrigen sind Einfriedungen allgemein bis 1,50m Höhe zulässig, gemessen ab Geländeoberfläche.
- §3 **Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen (einschließlich Steinschüttungen in Vorgärten) sind unzulässig, ausgenommen sind Zuwegungen und die erforderlichen Stellplätze.
  - Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mind. 75% einheimische, standortgerechte Gehölze (zur Artenauswahl siehe Bebauungsplanbegründung) oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
  - Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25m<sup>2</sup>, 1 Strauch 3m<sup>2</sup>.
  - Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

#### Hinweise:

##### Denkmalschutz:

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 Hessen, Archäologische Denkmalpflege 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).

##### Verwendung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickern.

#### Übersichtskarte



Maßstab:

1 : 500

Planstand:  
Satzung

Format:  
420x730mm



Gemeinde Ehringshausen, OT Katzenfurt  
Bebauungsplan Nr. 11 "Chattenhöhe II"

Planverfasser:  
KuBuS planung  
Altenberger Str. 5  
35 576 Wetzlar  
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

Projekt Nr.:  
2.80-35630-11

KUBUS