



# Gemeinde Ehringshausen, Bebauungsplan OT Katzenfurt Nr.5 "Ober der Dürrwies"



## Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB):  
1.1 Gemäß § 1(4) BauGB gilt:  
Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von in dem Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.  
Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landmaschinen-, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.  
1.2 Gemäß § 1(5) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:  
a) Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial),  
b) Speditions- und Logistikunternehmen,  
c) Tankstellen (ausgenommen Betriebs-tankstellen),  
d) Bordelle und bordellähnliche Betriebe.  
1.3 Gemäß § 1(6) BauNVO gilt:  
Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig sind Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z.B. Nachtlokale, Striptease-Lokale, Table-Dance-Bars, Peep-Shows, Sex-Kinos u.ä.).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB):  
2.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.  
2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB):  
3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene standortgerechte Hecken, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
3.2 Pro Planzeichen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum (bewährte Regionalsorten) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
3.3 Die innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Vegetationsstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

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

- § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**  
Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind weder grelle Farben noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**  
Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen 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: Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 7 HBO):**  
1. Innerhalb der Bauverbotszone nach § 23 HStGr sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Werbetafeln als Hinweisschilder für die im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen. Die Werbetafeln sind als gemeinschaftliche Hinweisschilder zu gestalten.  
2. Die Höhe von Werbeanlagen auf Flachdächern oder Dachflächen darf max. 1,50 m betragen und die maximale Firsthöhe nicht überschreiten.

## IV. 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.

## V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	25.09.2008
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	27.11.2008
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom 01.12.2008 bis 12.12.2008
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfs-offenlage (§ 3 II BauGB)	30.04.2009
5. Entwurfs-offenlage (§ 3 II BauGB)	vom 11.05.2009 bis 12.06.2009
6. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss für die 2. Offenlage	29.04.2010
7. Ortsübliche Bekanntmachung der 2. Offenlage (§ 3 II BauGB, § 4a III BauGB)	20.05.2010
8. 2. Entwurfs-offenlage (§ 3 II BauGB, § 4a III BauGB)	vom 31.05.2010 bis 30.06.2010
9. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom 20.06.2008 bis 25.07.2008
10. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom 06.05.2009 bis 12.06.2009
11. Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a III BauGB)	vom 27.05.2010 bis 30.06.2010
12. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	28.10.2010

Ehringshausen, den 11.11.2010



Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 III BauGB)

18.11.2010

## 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 Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

Gewerbegebiet

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

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
Es ist eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12 m über dem höchsten natürlichen Geländeanschnitt auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Klimaanlage, Solaranlagen) möglich.

### Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

### Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Landwirtschaftsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)
	Stromleitung
	Telekommunikationsleitung
	Wasserleitung
	Gasleitung
	Abwasserleitung

### Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

	Stromleitung
	Telekommunikationsleitung
	Wasserleitung
	Gasleitung
	Abwasserleitung

### Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün (Straßenböschung)
--	--

### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
--	---

Entwicklungsziel: Waldrand

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

	Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Ehringshausen und der Versorgungsunternehmen
--	---

### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 3.1)
--	---

Anpflanzen von Laubbäumen (vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 3.2)

	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 3.2)
--	---

### Sonstige Planzeichen

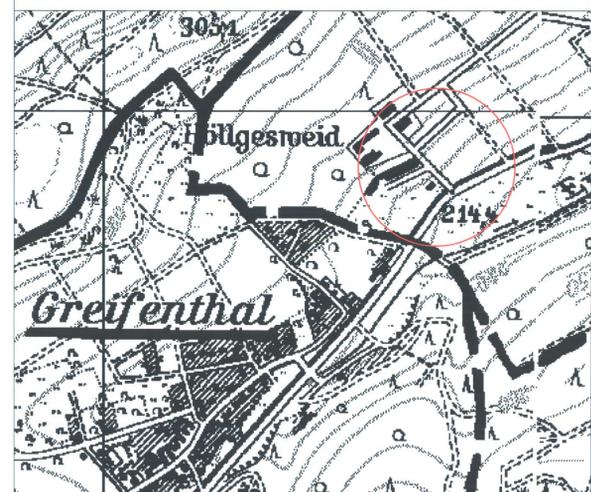
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

### IIIc. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

	Von Bebauung freizuhaltender Bereich (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen - § 23 Abs. 1 HStGr, Werbeanlagen sind nach Maßgabe der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan zulässig)
--	--

	Baubeschränkungszone (§ 23 Abs. 2 HStGr)
--	--

## VII. Übersichtskarte



Maßstab:	Projekt Nr.: 18.030A	Index:
1 : 1000	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 11.10.2010	
Gemeinde Ehringshausen Bebauungsplan OT Katzenfurt Nr. 5 "Ober der Dürrwies"		Datum:
		Unterschrift:
Planverfasser: KuBuS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22		KuBuS
Format: DIN A 1	Tsg. gezeichnet/geprüft: gezeichnet	Name: T / BR / AR / CM Plattdatum: 01.12.2010