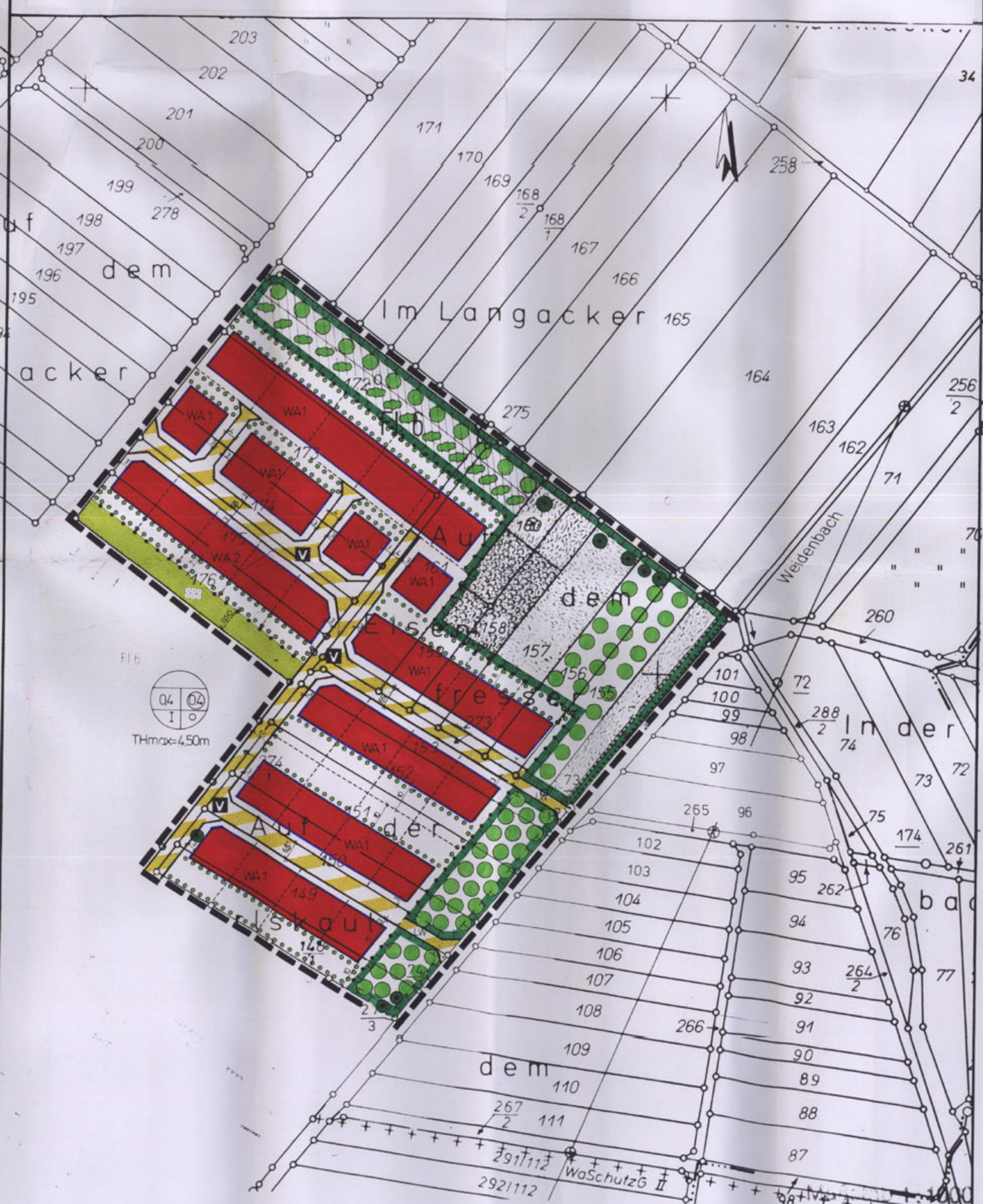


# Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Katzenfurt

## Bebauungsplan Nr. 7 „Auf der Arlskaut II“



**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 1998 - 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- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO 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 Grenzsteinen
- IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
  - Allgemeines Wohngebiet; gemäß § 1(6) Nr. 2 BauNVO gilt: Gartenbaubetriebe sind allgemein zulässig
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- Grundflächenzahl
  - Geschoßflächenzahl
  - Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche:
  - Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
- Baugrenze
  - offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge eines Einzelhauses 20 m nicht überschreiten darf
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich
  - nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern, landwirtschaftlichem Verkehr, Einsatz- und Versorgungsfahrzeugen sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene Verkehrsfläche, wassergebunden befestigt
- Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten
- 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
  - hier: Anlage geschlossener Gehölzanzpflanzungen, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.4.1
  - hier: Entwicklung extensiver Wiesen, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.4.2
  - hier: Anlage von Obstwiesen, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.4.3
  - Pflege, Entwicklung und Erweiterung vorhandener Gehölze, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer (2.4.4)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
  - Anpflanzen von standortgerechten 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
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**III. Textliche Festsetzungen**

**IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Gem. § 9(1)1 und Nr. 2 BauGB: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster).
  - Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) sind im Abstand von jeweils 50 m mind. zwei großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> pro Baum.
  - Innerhalb der als private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzten Fläche sind bauliche Anlage (vgl. § 2(1) HBO) unzulässig.
  - Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:
    - Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern mit im Abstand von jeweils 10 m einem großkronigen Laubbäum als Überhälter.
    - Die Flächen sind als Extensiv-Wiesen zu entwickeln. Die Mahd erfolgt einmal pro Jahr nach dem 15.07., das Schnittgut ist abzuführen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
    - Pro Planzeichen ist ein Hochstamm-Obstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und zu pflegen, je Teilfläche jedoch mindestens zwei Speierlinge. Die Bäume sind fachmännisch zu pflegen. Die Unterkultur bildet eine Extensiv-Wiese, die nach dem ersten Ertrag der Obstbäume entsprechend der unter Ziffer 2.4.2 getroffenen Festsetzung zu bewirtschaften ist.
    - Die vorhandenen Strukturen sind zu erhalten, dauerhaft zu sichern und durch natürliche Sukzession weiter zu entwickeln.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbäum oder Hochstammobstbaum (nur bewährte Sorten) zu pflanzen und zu pflegen. Vorhandene und zum Erhalt festgesetzte Bäume werden in Anrechnung gebracht.
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Kompostiereinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9(1)24 BauGB:
  - Schallschutzfenster: Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Fenster mit schalldämmenden Lüftungselementen der Schallschutzklasse II mit einem Schalldämmmaß von mind. 30 dB(A) einzubauen.
  - Grundrisslösung: In der BAB 45 nächstgelegenen Bauzeile sind Wohn- und Schlafräume nur ausnahmsweise in den nördlichen Gebäudebereichen zulässig.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1)20 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)1 Nr. 1 HBO):**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 40°. Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen mit geringeren Dachneigungen, einschließlich Flachdächern errichtet werden;
  - Flache und flach geneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen;
  - Pultdächer sind unzulässig;
- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):**
- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
  - Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig. Ausgenommen sind die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

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

- Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen, ebenso mind. 20% der Gebäudeaußenwände der Hauptgebäude;
- Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte oder seit längem eingebürgerte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden. Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die gemäß Ziffer 3.1 anzupflanzenden Bäume können in Anrechnung gebracht werden.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht durch Integration in Gebäude fremder Sicht entzogen sind.

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

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

**IV. Nachrichtliche Übernahme:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen "In der obersten Au". Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzverordnung vom 10. Dezember 1990 (StAnz. Nr. 3 1991, S. 196) sind zu beachten.

**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. Verfahrensvermerke**

a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	21.04.1994
b) Ortsübliche Bekanntmachung	11.05.1994
c) Frühzeitige Bürgerbeteiligung - § 3(1) BauGB	vom 24.05.94 bis 27.06.94
d) 1. Offenlage	
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	26.01.1995
Ortsübliche Bekanntmachung	20.07.1995
Offenlage - Frist	vom 31.07.1995 bis 30.08.1995
e) 2. Offenlage	
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	19.06.1997
Ortsübliche Bekanntmachung	31.07.1997
Offenlage - Frist	vom 08.08.1997 bis 08.09.1997
f) Satzungsbeschluss	16.03.2000
g) Inkrafttreten	! 2.2. Juni 2000

Ehringshausen, den 2.6. Juni 2000 |

Siegel der Gemeinde Ehringshausen  
 Bürgermeister

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



Gemeinde Ehringshausen, OT Katzenfurt  
 Bebauungsplan Nr. 7 „Auf der Arlskaut II“  
 - Satzung -

Datum: 1/94  
 zul. überarb.: 1/00  
 bearbeitet: A. Richter  
 gezeichnet: I. Wilner  
 geprüft:

Plangröße (in cm):  
 Maßstab: 1:1.000