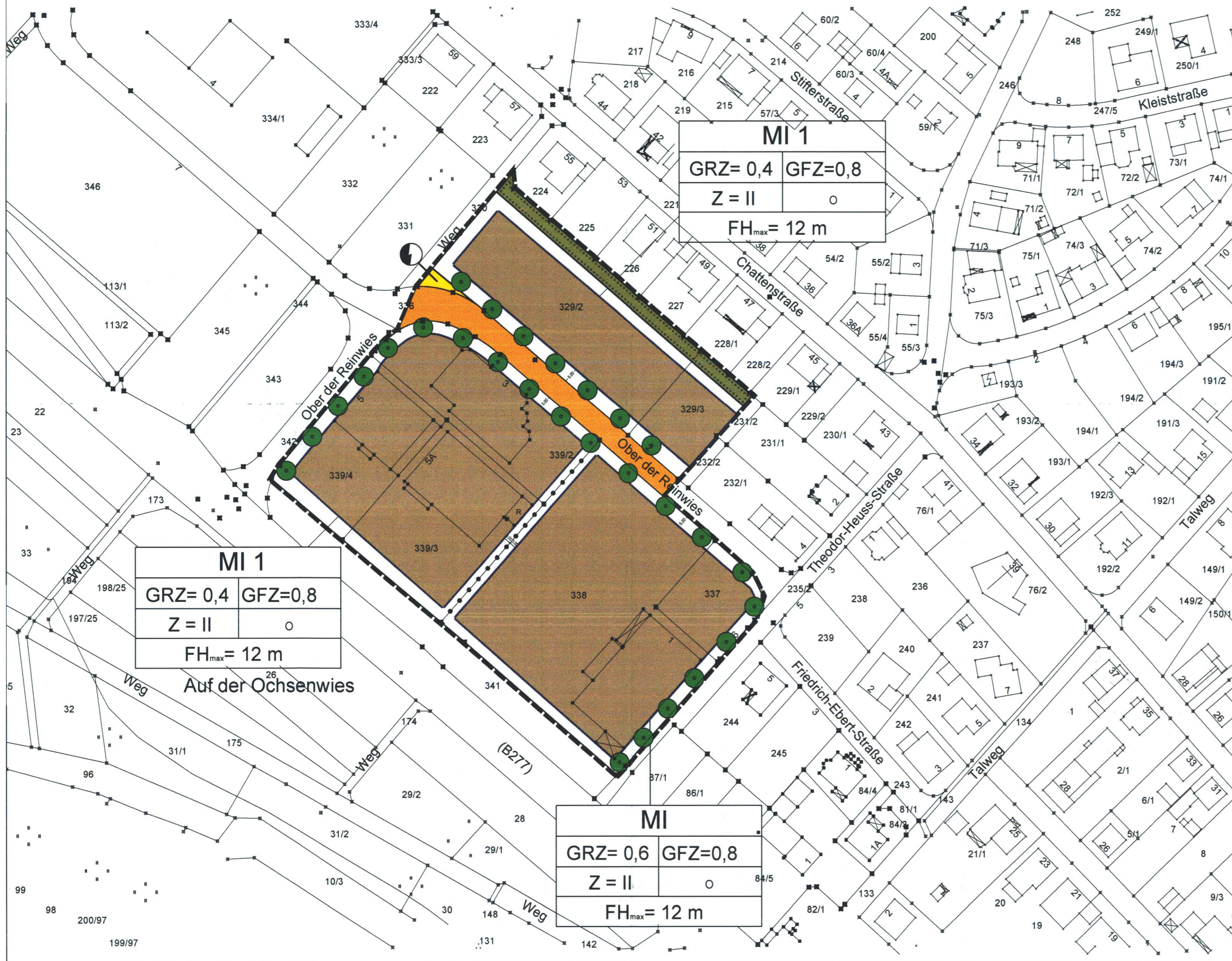




# Gemeinde Ehringshausen, Bebauungsplan OT Katzenfurt Nr.8/ 3. Änderung "Auf dem Bettchen/ Ober der Reinwies"



## 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
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baul. Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche.

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

- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass ausnahmsweise auch Gebäude über 50 m zugelassen werden können, sofern es Betriebsabläufe erfordern und die zulässigen Maßzahlen (GRZ, GFZ) nicht überschritten werden.

#### Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

#### Versorgungsflächen (§ 9(1)12 BauGB)

Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Stromversorgung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Entwicklungsziel standortgerechter Gehölzbestand
- Anpflanzen von Laubbäumen. Die tatsächlichen Baumstandorte dürfen von den zeichnerisch dargestellten Standorten abweichen, sofern es zur Sicherung der Grundstückerschließung notwendig ist.

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und 1(6) BauNVO:
  - 1.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind unzulässig.
  - 1.2 Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 Sitzplätze haben.
2. 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 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1)25a BauGB: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Abstand von höchstens 10 m standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzende Anpflanzungen von Laub- oder Obststräuchern sind zulässig. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen zur Grundstücksabgrenzung, sind unzulässig.

### 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):**
1. Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung zementfarbener Materialien untersagt. Zulässig ist die Verwendung harter Materialien in dunklen Farbtönen. Begrünte Dächer und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  2. Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig.
  3. Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m oder mehr haben, sind vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen usw.). Gliedernde Elemente sind im Abstand von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.
- § 2: **Gestaltung von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
1. Einfriedigungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedigung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
  2. Standflächen für Abfallbehälter sind durch geeignete Maßnahmen fremder Sicht zu entziehen (z.B. durch Eingrünung mit Gehölzen, Integration in Gebäude usw.).

### 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

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)                           | 28.06.2007                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachungen (§ 2 I BauGB)                    | 05.07.2007<br>13.06.2008      |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a II i.V.m. § 3 II BauGB) | vom 30.06.2008 bis 01.08.2008 |
| 4. Beteiligung der Behörden (§ 13a II i.V.m. § 4 II BauGB)       | vom 19.06.2008 bis 01.08.2008 |
| 5. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)                              | 25.09.2008                    |

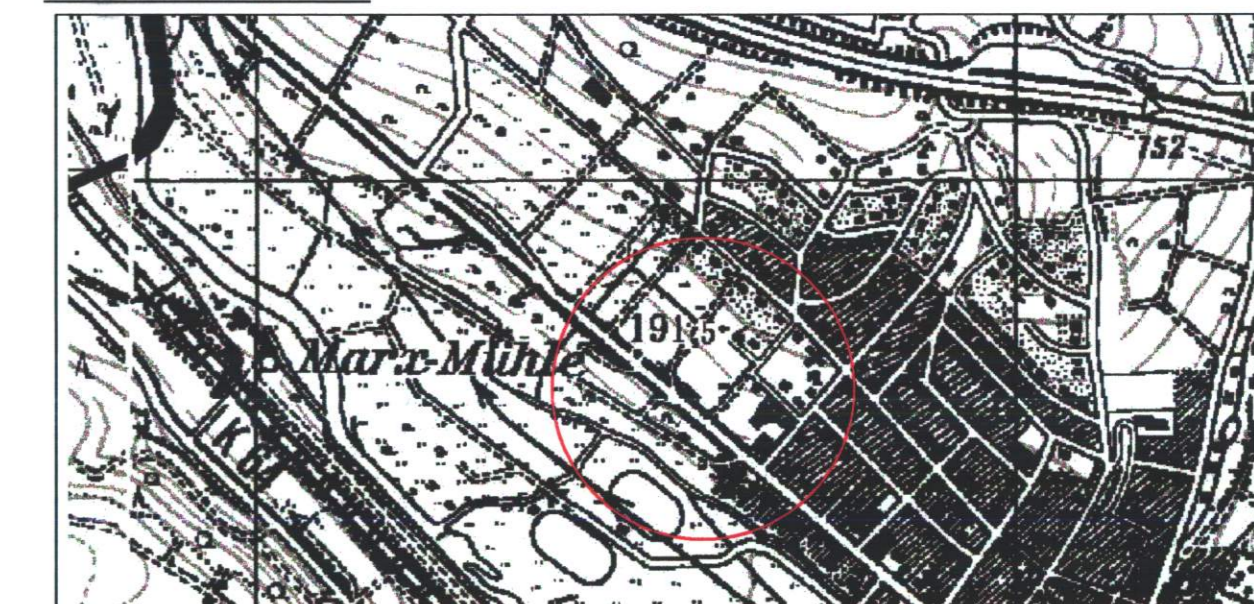
Ehringshausen, den 15. Sep. 2009



Siegel der Gemeinde  
 Erster Beigeordneter  
 Bürgermeister  
 03. Sep. 2009

### Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)

### V. Übersichtskarte



Maßstab: <b>1 : 1000</b>	Projekt Nr.: 16.027A Planstand: Satzung Plandatum: 28.08.2008	Index: Datum: Unterschrift:
Gemeinde Ehringshausen Bebauungsplan OT Katzenfurt Nr. 8/ 3. Änderung "Auf dem Bettchen / Ober der Reinwies"		
Planverfasser: KuBUS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22		
Format: DIN A 1	gezeichnet/geprüft: gezeichnet:	Tag: Name: B.R./A.R. Plotdatum: 05.09.2008