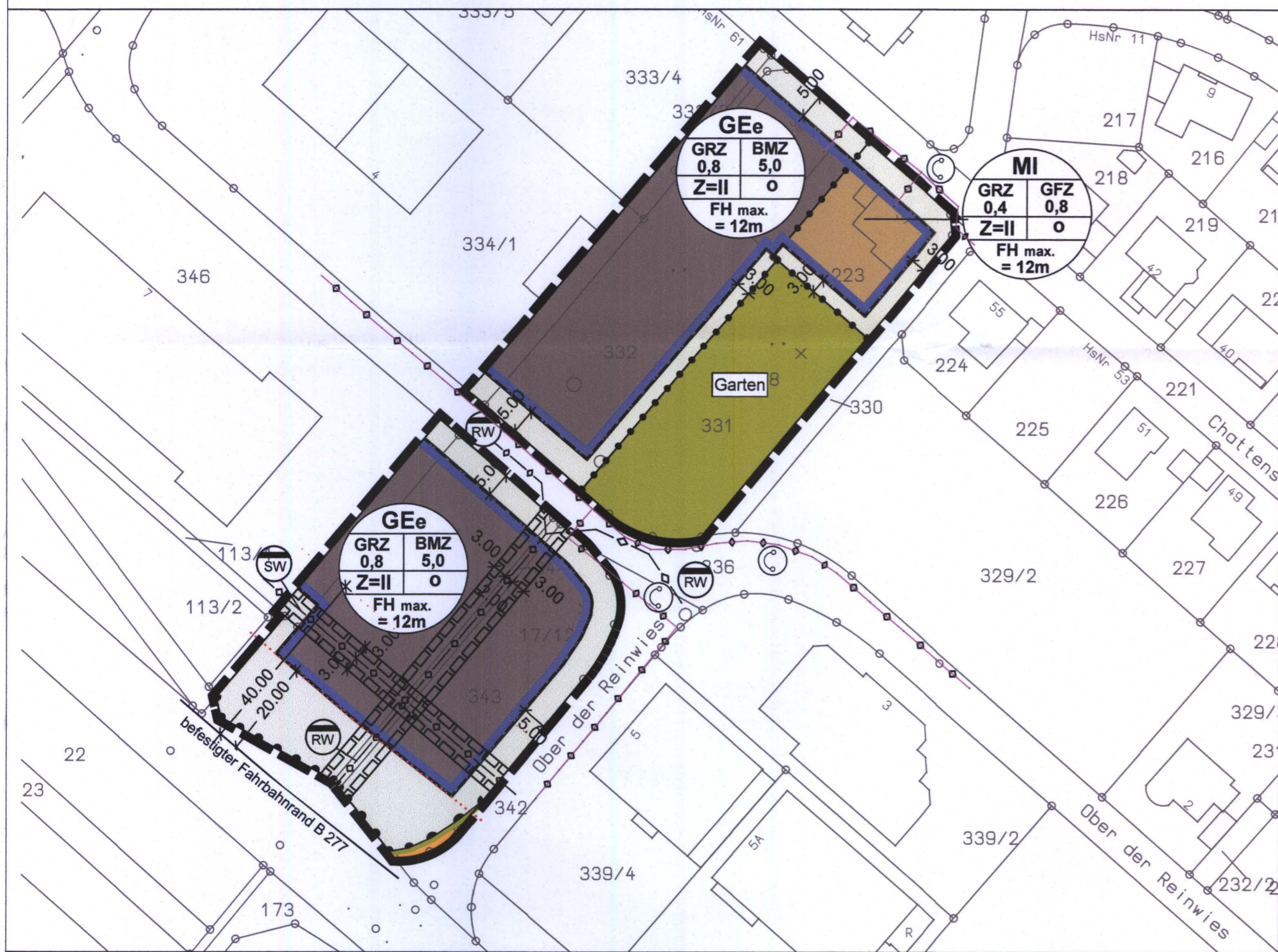


Gemeinde Ehringshausen
Bebauungsplan Ortsteil Katzenfurt Nr. 8
„Auf dem Bettchen / Ober der Reinwies“ 4. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



III. Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzten Plangebietsteile gilt:
 - 1.1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 1.1.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
 - 1.1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind nur in Obergeschossen zulässig.
 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.1 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.
 - 2.2 Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75 % einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
 - 2.3 Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m

IV. Hinweise:

1. **Denkmalschutz:**
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmal-schutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
2. **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.
3. **Grundwasser**
Sofern bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs-, Änderungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	07.05.2015
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	03.09.2015
3. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	03.09.2015
4. Entwurfsoffenlage (§§ 13a II, 3 II BauGB)	vom 14.09.2015 bis 16.10.2015
5. Beteiligung der Behörden (§ 13a II, 4 I BauGB)	vom 11.09.2015 bis 16.10.2015
6. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	10.12.2015

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
 Ehringshausen, den 22.12.2015 Siegel der Gemeinde
 Bürgermeister

7. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB) **24.12.2015**
 Ehringshausen, den 11.01.2016 Siegel der Gemeinde
 Bürgermeister

I. Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Ila. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Ilb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	eingeschränktes Gewerbegebiet vgl. Textfestsetzungen Ziffer 1.1.1, 1.1.2
	Mischgebiet

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

	GRZ Grundflächenzahl
	GFZ Geschossflächenzahl
	BMZ Baumassenzahl
	Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	FH _{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe in m über dem höchsten Ansnchnitt der natürlichen Geländeoberfläche

Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
	offene Bauweise; ausnahmsweise können Gebäude über 50 m Länge zugelassen werden, sofern es Betriebsabläufe erfordern und die zulässigen Maßzahlen (GRZ, GFZ, BMZ) nicht überschritten werden.

Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung Haus- und Freizeitgarten
--	--

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

	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Ehringshausen für die Verlegung und Unterhaltung von Leitungen.
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Ilc. Nachrichtliche Übernahmen.

	Von Bebauung freizuhaltender Bereich „Bauverbotszone“ (§ 9(1) FStrG)
	Baubeschränkungszone (§ 9(1) FStrG)
	Regenwasserableitung
	Schmutzwasserableitung
	Telekommunikationslinien



Projekt Nr.:	2.80-35630-06	Maßstab:	1 : 1000
Planstand:	Satzung		
Plandatum:	22.12.2015		
Gemeinde Ehringshausen Bebauungsplan Ortsteil Katzenfurt Nr. 8 „Auf dem Bettchen / Ober der Reinwies“ 4. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB		Datum:	
Planverfasser: KuBuS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22		Unterschrift:	
Format: DIN A2	Tag: gezeichnet/geprüft: gesehen:	Name: C.M./A.R.	Plotdatum: 22.12.2015