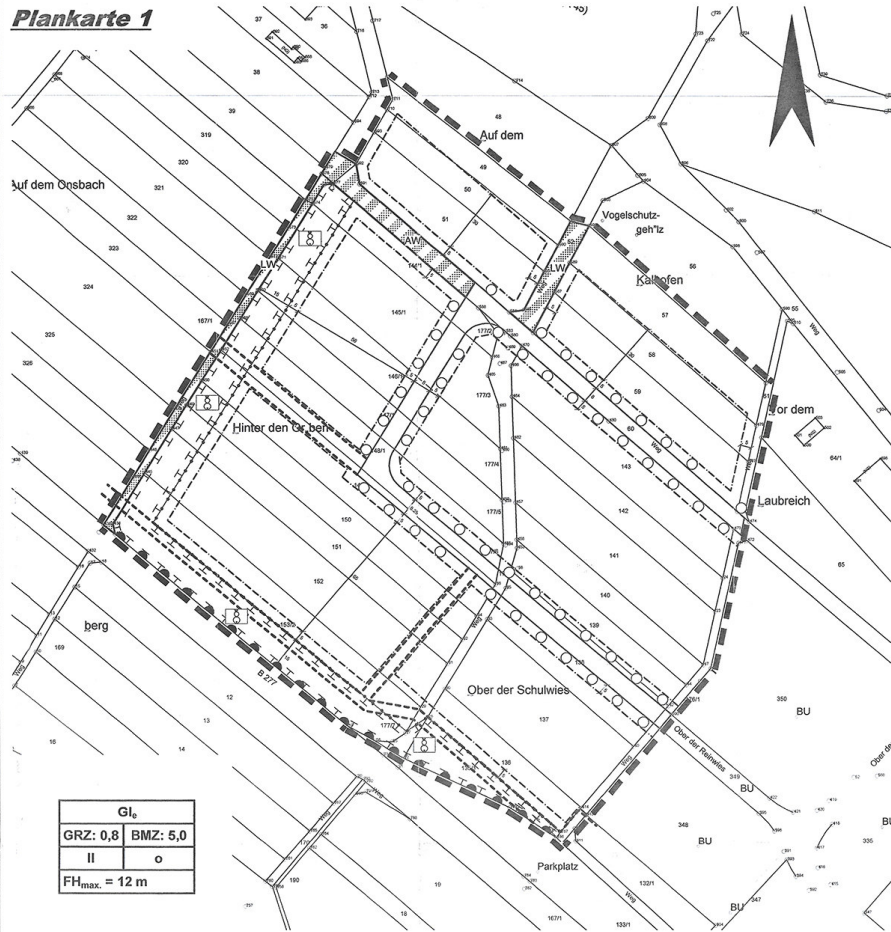


# Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Katzenfurt

## Bebauungsplan Nr. 8.2

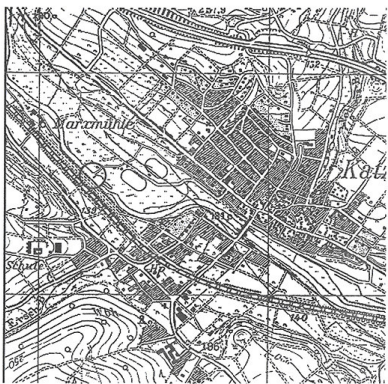
### „Schulwies/Hinter den Gräben“

Plankarte 1

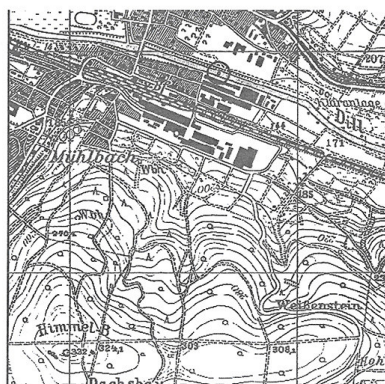


### Räumliche Darstellung der externen Ausgleichsflächen

Umbau des Wehres in Katzenfurt



Umbau des Wehres in Ehringshausen



### 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 12.3.1997 (BGBl. I S. 89), zur geänderten durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2051)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zur geänderten durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1989 (GVBl. I 1989, S. 656), zur geänderten durch Art. 6 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. 68)

### II. Zeichenerklärung:

#### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 28 Flurnummer
- Flurstückspunkt
- 142 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- G<sub>1a</sub> Eingeschränktes Industriegebiet: es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens für Schwabstoffe und Abgabe nicht erheblich belastend sind.

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

- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH<sub>max</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
 Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche

##### Baugrenzen (§ 9(1) BauGB)

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

##### Verkehrsrflächen, Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung und Ausschluss anderer Flächen an die Verkehrsrflächen (§ 9(1) BauGB)

- Straßenverkehrsrfläche
- Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hier: land- und forstwirtschaftlichem Verkehr, Einsatzfahrzeugen, nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern und Anliegern vorbehalten Fläche
- Hier: Landwirtschaftsweg – Grasweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Hier: Entwicklungsziel Laub-Strauch-Hecke (Plankarte 1), vgl. textliche Festsetzung Ziffer 3.3

##### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Ehringshausen als Träger der Entsorgungspflicht und ihrer Bevollmächtigten

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

- Anpflanzen von Laubbäumen

##### Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsräumen sind ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsräumen ist nur für die Selbstvermarktung von in Gebieten anässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsräume einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.
2. Gem. § 9(3) BauGB i.V.m. § 1(7) BauNVO: Wohnungen sind nur in Obergeschossen zulässig. Ausnahmen sind zulässig so weit die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung deutlich untergeordnet ist.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:
- 3.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestlügenanteil von 30% oder Drainagepflaster), so weit Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
- 3.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (z.B. 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 3.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem Entwicklungsziel „Laub-Strauch-Hecke“ sind lineare Anpflanzungen, bestehend aus Sträuchern (Pflanzqualität mind. 3xv, 80-100 cm) und Bäumen (alle 25 m Heckenlänge ein Baum, Pflanzqualität mind. 16-18 cm StU) anzulegen. Ausgenommen sind die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen. Aufschüttungen aus Erdbau sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 3.4 Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorgeordneten Eingriffe in Natur und Landschaft ist das Dillweh in der Ortslage Ehringshausen/Fa. Küster entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung so umzugestalten, dass es für Fischwanderungen passierbar (stromaufwärts und stromabwärts).
4. Zuordnung gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugbiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

#### IIIb. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

##### § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):

1. Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig. Ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.
2. Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten sind vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.

##### § 2: Gestaltung von Einfriedigungen (gem. § 87(1) Nr. 3 HBO):

1. Einfriedigungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauhecken oder als naturbelassene Holzzaune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
2. Einfriedigungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedigung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.
3. Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebsstreu und Einfriedigungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
4. Einfriedigungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3 m.

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

1. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze oder Arten alter Bauerngärten zu verwenden.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden als Grünflächen angelegt. Sie sind zu mindestens 60% zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 1 m<sup>2</sup>.
3. Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, ebenso mind. 20% der Gebäudeaußenwände.
4. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüchten, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

##### § 4: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

### IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

### V. Verfahrensvermerke

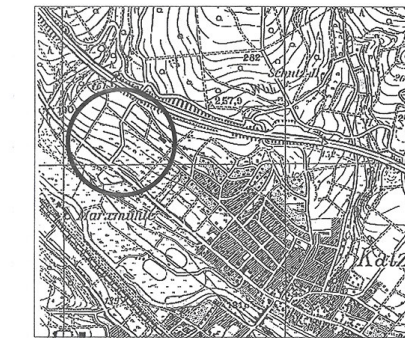
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	07.09.2000
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	07.09.2000
3. Ortsübliche Bekanntmachung	05.10.2000
4. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 09.10.2000 bis 13.10.2000
5. Entwurfsoffenlage	vom 16.10.2000 bis 17.11.2000
6. Satzungsbeschluss	01.02.2001

Ehringshausen, den 16. Feb. 2001



Siegel der Gemeinde

Bürgermeister



Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Katzenfurt  
 Bebauungsplan Nr. 8.2  
 „Schulwies/Hinter den Gräben“  
 - Satzung -

Datum: 09/2000  
 überarbeitet: 01/2001  
 Bearbeiter: A. Richter  
 drg. Bearb.: 1. Wähler  
 zur: P-09/08 7.8  
 sporte

Plangröße (in cm)  
 100 x 211  
 Maßstab  
 1:1000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Seifert Weg 114  
 35440 Linden - Leifgestern  
 Tel.: 064039803-4 Fax: 064039803-20 e-Mail: P08@richter@aol.com