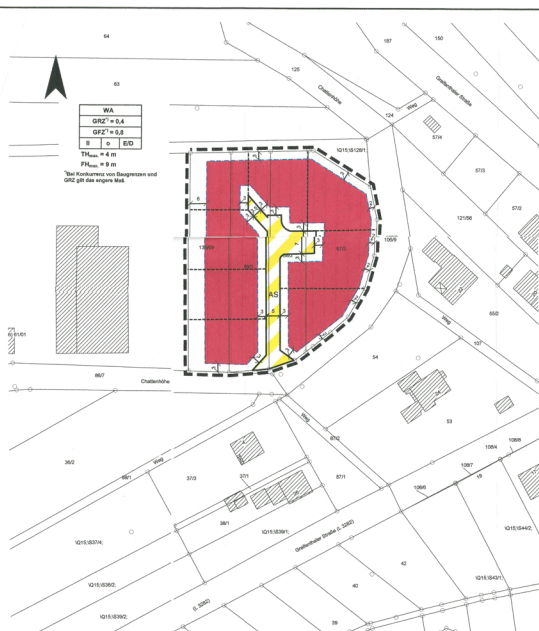


Gemeinde Ehringhausen, Bebauungsplan OT Katzenfurt Nr. 9 „Chattenhöhe“



WA
GRZ* = 0,4
GFZ* = 0,8
II
AS
TH _{max} = 4 m
PH _{max} = 9 m

*Bei Konkurrenz von Baugesetzen und GRZ gilt das strengere Maß

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EG vom 24.04.2004 (BGBl. I S. 1338)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Beibehaltung von Wohnbauten (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466; Planänderungsverordnung 1990 (PlanrVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 8)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 139, 139f)
- Heilisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) i.d.F. v. 16.04.1998 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.2002 (GVBl. I S. 364)
- Heilisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 16 vom 21.05.2003)
- Heilisches Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Kartographische Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl.1 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 38/2 Flurstücknummer
- Vorhandene Grundstücke- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet, vgl. textl. Festsetzung Ziffer 1.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
- TH_{max} Traufhöhe (Schrittweite Außenkante aufgehende Außenwerk - Oberkante Dachstuhl), gemessen in m über dem hoh sten ASchnitt des gewachsenen Geländes. Gassen und Zeirubel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen
- PH_{max} Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten ASchnitt der Gebäudeoberwand mit dem gewachsenen Gelände

Bauweise, Bauformen (§ 9(11) BauGB)

- Baugenossenschaft
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- O Offene Bauweise, Maßgabe: die Gebäudehöhe darf in 15 m nicht überschreiten

Verkehrliche, besondere Zweckbestimmungen (§ 11(1) BauGB) sind Anzeichen anderer Flächen an der Verkehrsfläche II

- Bisshungen und Sitzbänken sind, sofern es sich um die Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, an den Privatgrundstücken zu dulden.
- AS Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Hier: Anliegerstraße
- Strassenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunwirksam)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanerische Festsetzungen

- Gen. § 9(1) BauGB i.V.m. § 10 BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Genäß § 9(8) BauGB: Pro Wohnfläche sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- Genäß § 9(13) BauGB: Ver- und Entsorgungsgeländen sind unterliegend zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(10) BauGB: Hoffstellen, Terrassen, Pflanzhilfsplätze und private Verkehrflächen (Grundstückszugangswegen, Garageneinfahrten usw.) sind in wasserdringlichen Bauweisen zu befestigen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(12) BauGB: Je angefangene 100 m Grundstücksfläche (einschließlich nach GRZ ist mindestens ein großkroniger Laubbau oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

IIIb. Bauplanerische Festsetzungen (Übersichtstabelle gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
 - Für Dachdeckungen sind ausschließlich harte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) oder ziegelrot zulässig.
 - Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern; die Hauptdachneigung beträgt 20° bis 40°. Bei Giebeln, überdachten Pflanzhilfsplätzen (Carports) und Nebenanlagen 15° bis 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschli. Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gassen, Zwerkhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
 - Die Höhe von Einfriedungen beträgt strahlenmäßig, d.h. nur im Bebauungsplan festgesetzten Anliegerstraße, maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Im Übrigen sind Einfriedungen allgemein bis 1,50 m Höhe zulässig, gemessen ab Geländeoberfläche.
 - Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterseite der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verlust der Gartenbereiche, die diesen Aufbau von Gartenbauerngegründen (Gartenbau).
- Bestimmung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
 - Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 70% einheimische, standortgerechte Gehölze (zur Artenauswahl s. Bebauungsplanbegrenzung) Umweltverträglich oder bauliche Obstbäume zu verwenden.
 - Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 20 m³ und 1 Strauch 3 m³.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugraben sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entgegen sind.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 HWG

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

IV. Hinweis

Genäß § 20 HDStbO sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalbehörden beim Kreisarchiv zu melden. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDStbO wird verwiesen.

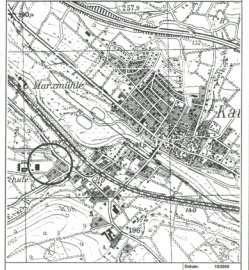
V. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss (§ 21 BauGB)	13.10.2006
2. Öffentliche Bekanntmachung (§ 21 BauGB)	04.04.2006
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 31 BauGB)	vom 10.04.2006 bis 12.06.2006
4. Entwurf- und Öffnungsbeschluss	08.06.2006
5. Öffentliche Bekanntmachung (§ 31 BauGB)	19.07.2006
6. Entwurfsauflage	vom 24.07.2006 bis 26.06.2006
7. Beteiligung der Behörden (§ 41 BauGB)	vom 05.04.2006 bis 26.06.2006
8. Beteiligung der Behörden (§ 41 BauGB)	vom 24.07.2006 bis 26.06.2006
9. Satzungsbeschluss (§ 121 BauGB)	14.09.2006
10. Inkrafttreten (§ 101 BauGB)	23. Sep. 2006

Ehringhausen, den 1.8. Okt. 2006

Stapel der Gemeinde
Bürgermeister

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Gemeinde Ehringhausen
Bebauungsplan OT Katzenfurt Nr. 9 „Chattenhöhe“

- Satzung -

PLANNINGGRUPPE PROF. DR. V. SEBERT
Regionalplanung • Stadtplanung • Landschaftsplanung
Buchen Weg 114
38488 Lindlar • Leinfelden
Tel. 06463/933-0 Fax: 06463/933-31 e-mail: PSEB@planning.com