

# Gemeinde Ehringshausen

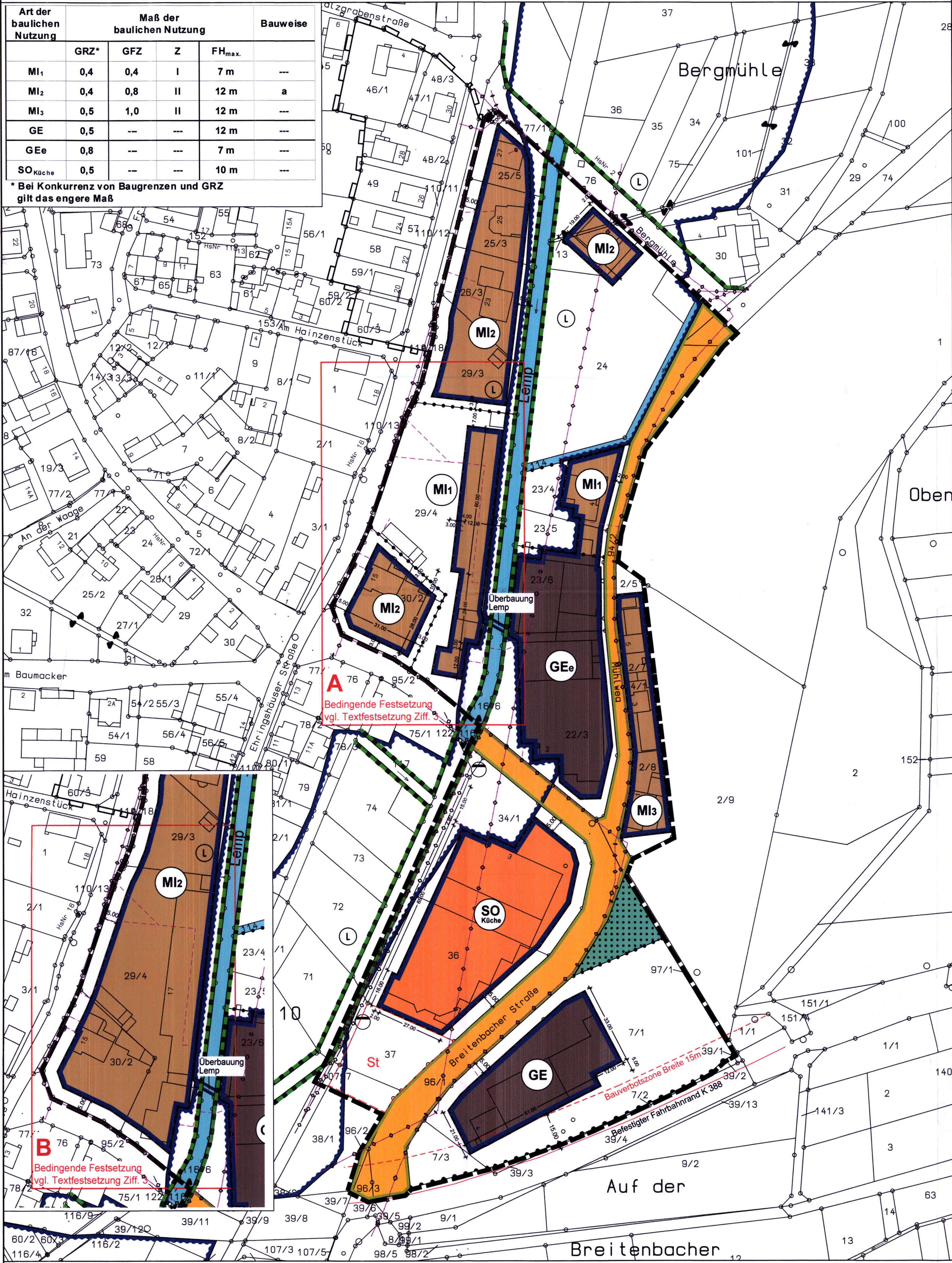
## Bebauungsplan OT Kölschhausen Nr. 3 "In der Bitz"

### (1. Änderung, Teilaufhebung und Ergänzung)

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
	GRZ*	GFZ	Z	
MI <sub>1</sub>	0,4	0,4	I	7 m
MI <sub>2</sub>	0,4	0,8	II	12 m
MI <sub>3</sub>	0,5	1,0	II	12 m
GE	0,5	---	---	12 m
GEe	0,8	---	---	7 m
SO <sub>Küche</sub>	0,5	---	---	10 m

\* Bei Konkurrenz von Baugrenzen und GRZ gilt das engere Maß



### III. Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- Für die als Mischgebiet (MI) festgesetzten Plangebietsteile gilt:
  - Anlagen für soziale Zwecke,
  - Vergnügungstätten,
  - Bordelle und bordellartige Betriebe,
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe, die Versammlungsstätten i.S. der Versammlungsstättenverordnung sind, sind unzulässig.
- Für die als Gewerbegebiet (GE) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Plangebietsteile gilt:
  - 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.
  - Ausschluss von Nutzungen:
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
    - Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.
  - Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Plangebietsteile gilt: Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - Für die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Küchenfachmarkt (SO<sub>Küche</sub>) festgesetzten Plangebietsteile gilt:
    - Zulässig ist ein Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 qm für den Verkauf von Einbauküchen und Küchenmöbeln nebst Zubehör,
    - zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>
    - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter Berücksichtigung von Ziffer 1.2.2
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem zugeordneten Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**Festsetzungen „A“:** Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Z, FH<sub>max</sub>) und zu den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten bis zu dem Zeitpunkt, ab dem eine Nachfolgenutzung der Grundstücke umgesetzt werden soll, die einen Ersatz der vorhandenen und baulichen Anlagen erfordert. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Ziffer 1.1) bleiben unberührt, sie gelten ab Rechtskraft des Bauungsplanes.


**Festsetzungen „B“:** Ab dem Zeitpunkt, ab dem eine Nachfolgenutzung der Grundstücke umgesetzt werden soll, die einen Ersatz der vorhandenen und baulichen Anlagen erfordert, gelten die in der Teilkarte „B“ getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Z, FH<sub>max</sub>), zu den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise. Maßgeblicher Zeitpunkt ist die Vorlage einer Bauvoranfrage oder die Einreichung eines Bauantrags oder die Einreichung einer Bauanzeige.


### IV. Hinweise:

- Denkmalschutz:** 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.
- 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.
- Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet:** Das Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet der Lemp (§ 78 Wasserhaushaltsgesetz) gilt grundsätzlich auch für untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Über die Zulässigkeit von Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

### V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs-, Einleitbeschluss (§ 2 I BauGB)	10.10.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 I BauGB)	24.10.2013
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage § 13a II, § 13 II § 3 II BauGB)	05.12.2013
4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a II BauGB i.V.m. §§ 13 II, 3 II BauGB)	vom 16.12.2013 bis 31.01.2014
5. Beteiligung der Behörden (§ 13a II BauGB i.V.m. §§ 13 II, 4 II BauGB)	vom 13.12.2013 bis 31.01.2014
6. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	12.06.2014

Ehringshausen, den 26.06.2014  
  
 Siegel der Gemeinde  
 Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 III BauGB)  
 Ehringshausen, den 26.06.2014  
  
 Siegel der Gemeinde  
 Bürgermeister

### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wasserrecht (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 Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	Mischgebiet, vgl. Textfestsetzung Ziffer 1.1
	Gewerbegebiet, vgl. Textfestsetzung Ziffer 1.2 ff.
	eingeschränktes Gewerbegebiet vgl. Textfestsetzungen Ziffer 1.2 ff., 1.3
	Sondergebiet Küchenfachmarkt, vgl. Textfestsetzung Ziffer 1.4

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

	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße)

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

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Abweichende Bauweise Die max. Gebäudelänge darf 20 m einschl. angebaute Garagen und Nebenanlagen nicht überschreiten

##### Flächen für Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB)

	Stellplätze für Kunden und Besucher der Anlagen im SO <sub>Möbel</sub>
	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche (Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden)
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

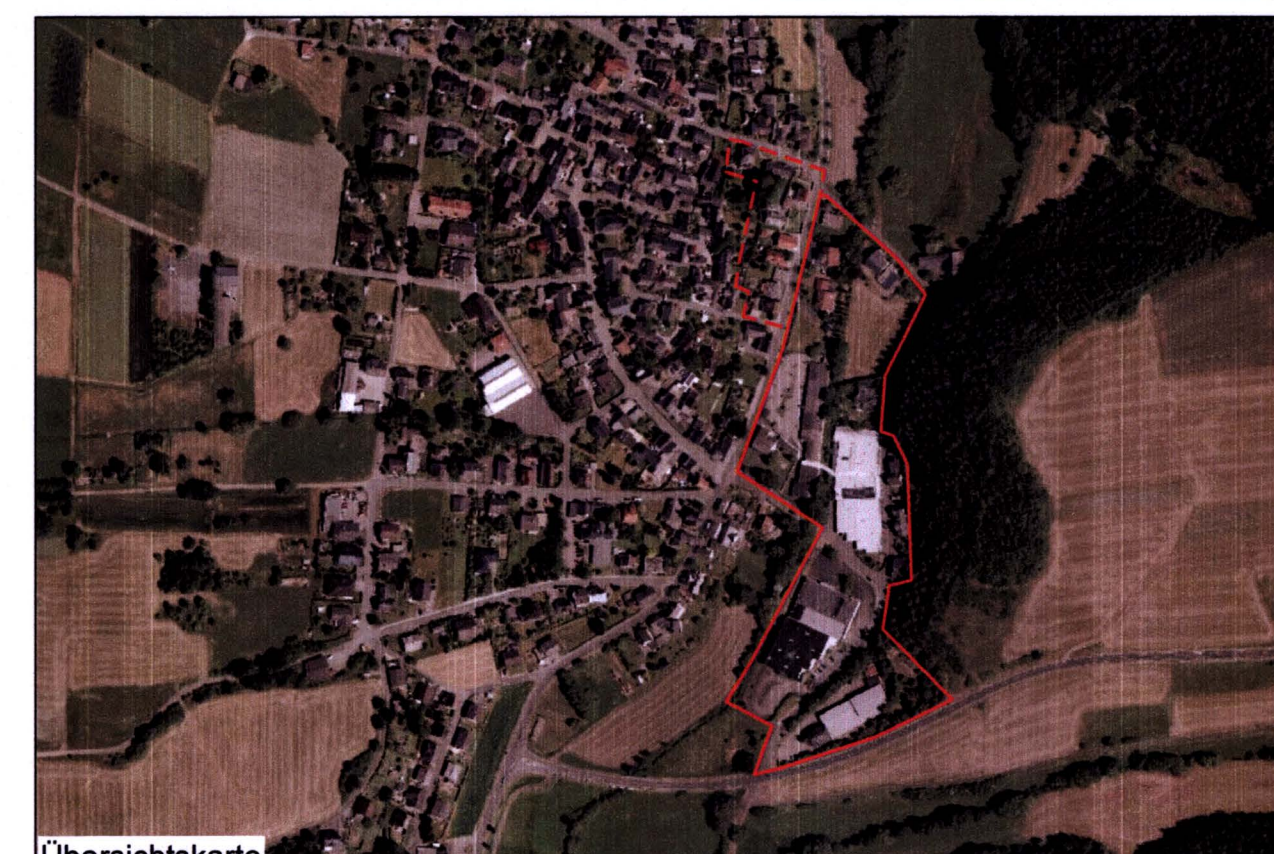
##### Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)

	Fließgewässer (Lemp), Graben
	Sonstige Planzeichen

	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3, "In der Bitz"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bereich zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3, "In der Bitz")

##### IIIc. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

	Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lemp
	Wald als Teil privater Grundstücksflächen
	Regenwasserkanal-Vorfluter (unterirdisch)
	Telekommunikationslinien einschl. Hausanschlüsse
	Bauverbotszone im Sinne § 23 HStrG (15m Breite)
	Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“



Übersichtskarte	Maßstab: 1 : 1000	Projekt Nr.: 2.80-35630-05	Index:
		Planstand: Satzung	
		Plandatum: 25.06.2014	

Gemeinde Ehringshausen  
 Bebauungsplan OT Kölschhausen  
 Nr. 3 "In der Bitz"  
 1. Änderung, Teilaufhebung und Ergänzung

Planverfasser:  
 KuBuS architektur+stadtplanung  
 Altenberger Str. 5  
 35 576 Wetzlar  
 Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22