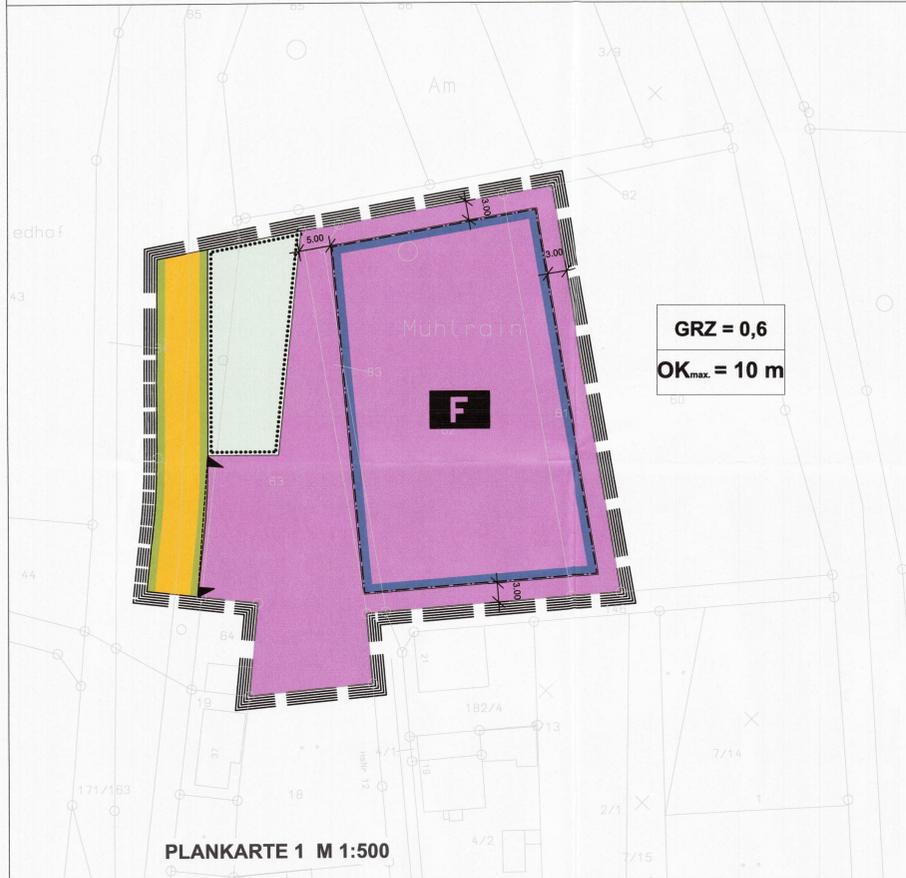




Gemeinde Ehringshausen OT Kölschhausen Bebauungsplan Nr.6 "Am Mühlrain"



VERFAHENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 10.03.2022.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023.
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen am 25.05.2023. Der Gemeindevorstand Jürgen Mock Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen am 25.05.2023. Der Gemeindevorstand Jürgen Mock Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023. Der Gemeindevorstand Jürgen Mock Bürgermeister	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 21.03.2024. Der Gemeindevorstand Jürgen Mock Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024. Der Gemeindevorstand Jürgen Mock Bürgermeister	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024. Der Gemeindevorstand Jürgen Mock Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 19.09.2024. Der Gemeindevorstand Jürgen Mock Bürgermeister	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeilenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind alle für die Errichtung und den Betrieb einer Feuerwache notwendigen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.
 - Dachflächen (ausgenommen Vordächer) bis zu einer Neigung von 10° sind zu mindestens 80% zu begrünen. Zulässig ist der Aufbau von PV-Anlagen und von Anlagen der Gebäudetechnik.
 - Für Anpflanzungen sind standortgerechte Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
 - Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2) ist als magere Flachland-Mähwiese entsprechend der Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht zu entwickeln.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind locker mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und als extensiv gemähte Wiesenflächen zu gestalten.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Zulässig sind pflegende Rückschnitte von Bäumen und Sträuchern.

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf § 3 und § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z.1.1 Boden für Feststoffe im Eluat einzuhalten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung vom 09. Juli 2021, BGBl I, Nr. 43, S. 2598, mit Wirkung vom 01.08.2023) sind einzuhalten.

Natur-/ Artenschutz:

Vermeidung von Lichtimmissionen
Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zulässig sind ausschließlich Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin und Leuchten in insektenschonender Bauweise. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Nisthilfen

Im nahen Umfeld sind an geeigneten Standorten insgesamt 4 Nistkästen für Nischenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- FL. 44 Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK_{max.} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über fertiger Bodenplatte

Baugrenze, Baulinie (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

- hier: Feuerwehr

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Straßenverkehrsfläche
- Einfahrtbereich

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. hier: Entwicklungsziel Flachland-Mähwiese (Plankarte 2)

Bindungen für Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

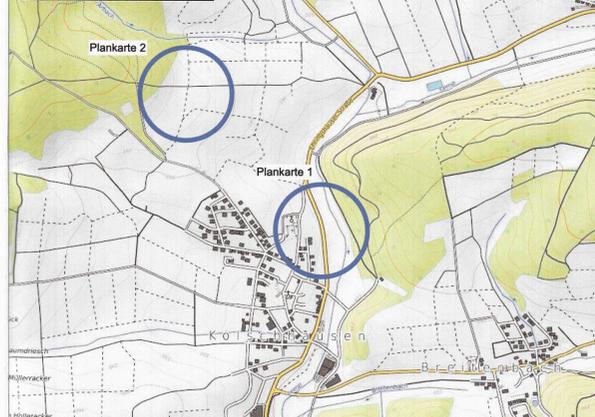
Der Gemeindevorstand

Jürgen Mock
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG

mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehringshausen am 23.01.2025

Übersichtskarte M 1:10000



Gemeinde Ehringshausen
OT Kölschhausen
Bebauungsplan Nr. 6 "Am Mühlrain"



Planverfasser:
KUBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

KUBUS

Maßstab: 1 : 500/1000 | Planstand: Satzung | Format: 800 / 760 mm | Plandatum: 22.08.2024 | Projektnummer: 2.80-35630-15