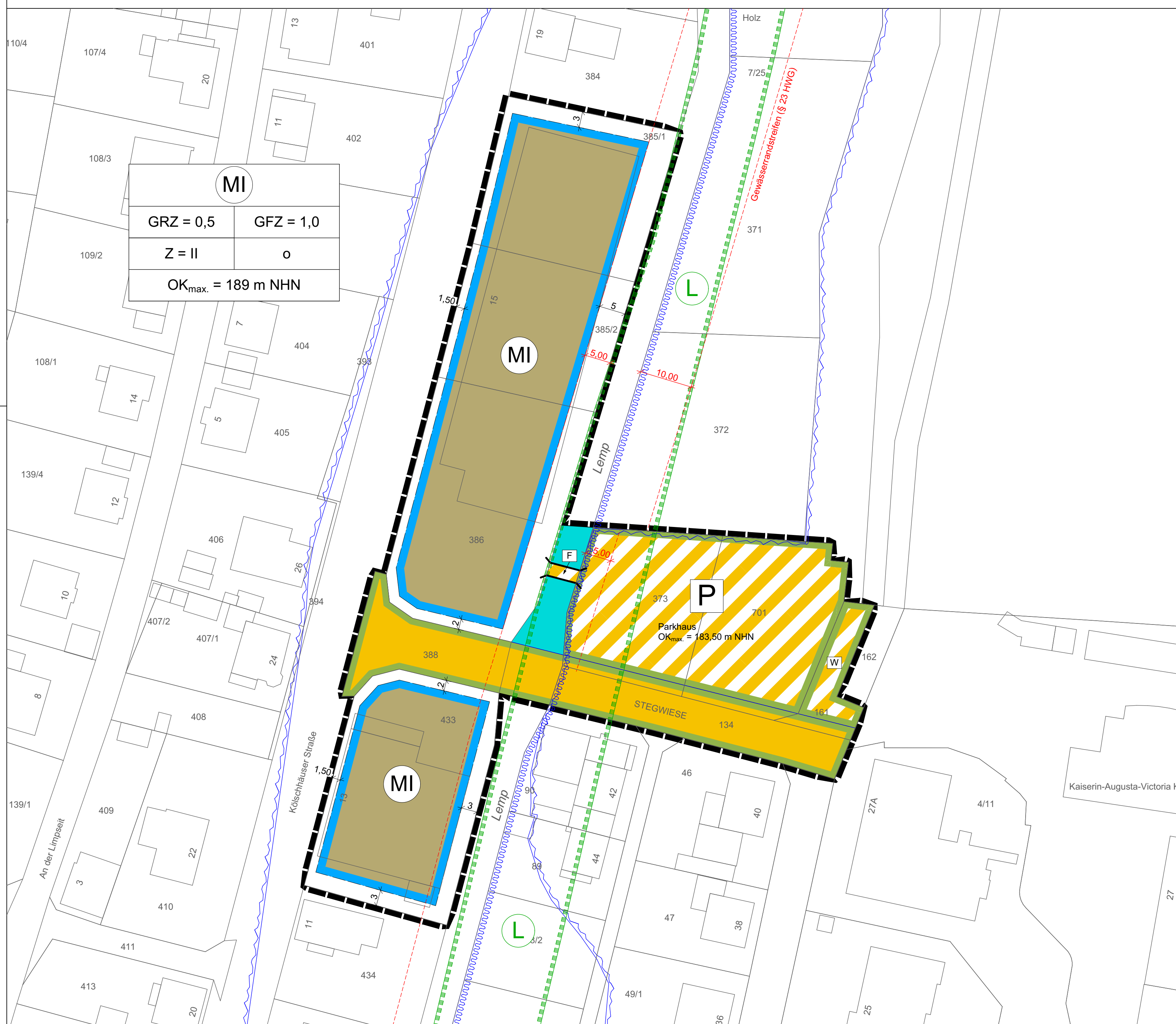


# Gemeinde Ehringshausen Bebauungsplan Nr. 25 "Stegwiese"



<b>MI</b>	
GRZ = 0,5	GFZ = 1,0
Z = II	o
OK <sub>max.</sub> = 189 m NHN	

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
 Planzeichenverordnung (PlanzVO),  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG),  
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG),  
 Hessisches Wassergesetz (HWG),  
 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),  
 Hessische Bauordnung (HBO)  
 in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

## LEGENDE

<p><b>Katasteramtliche Darstellungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Flurgrenze</li> <li> Flurnummer</li> <li> Polygonpunkt</li> <li> Flurstücksnummer</li> <li> Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen</li> </ul> <p><b>Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen</b></p> <p><u>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Mischgebiet</li> </ul> <p><u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)12 BauGB)</u></p> <table border="1"> <tr><td>GRZ</td><td>Grundflächenzahl als Höchstmaß</td></tr> <tr><td>GFZ</td><td>Geschossflächenzahl als Höchstmaß</td></tr> <tr><td>Z</td><td>Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse</td></tr> <tr><td>o</td><td>offene Bauweise</td></tr> <tr><td>OK<sub>max.</sub></td><td>Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über NHN</td></tr> <tr><td></td><td>Bezugspunkt zur Höhenermittlung mit Angabe der Geländehöhe über NHN</td></tr> </table> <p><u>Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Baugrenze</li> </ul>	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	o	offene Bauweise	OK <sub>max.</sub>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über NHN		Bezugspunkt zur Höhenermittlung mit Angabe der Geländehöhe über NHN	<p><u>Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Straßenbegrenzungslinie</li> <li> Allgemeine Straßenverkehrsfläche - öffentlich</li> <li> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> <li> Waldweg - öffentlich</li> <li> Fußweg - privat</li> <li> Parkplatz, Parkhaus - privat</li> </ul> <p><u>Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> hier: Lemp (Fließgewässer III. Ordnung)</li> </ul> <p><u>Sonstige Planzeichen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</li> </ul> <p><u>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Überschwemmungsgebiet</li> <li> Wasserschutzgebiet</li> <li> Landschaftsschutzgebiet</li> <li> Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG)</li> <li> Brückenbauwerk</li> </ul>
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß												
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß												
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse												
o	offene Bauweise												
OK <sub>max.</sub>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über NHN												
	Bezugspunkt zur Höhenermittlung mit Angabe der Geländehöhe über NHN												

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
    - Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind:
      - Bordelle und bordellartige Betriebe,
      - Vergnügungstänze,
      - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      - Tankstellen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante, OK<sub>max.</sub>) beträgt 189 m über NHN. Photovoltaikanlagen dürfen als Dachaufbauten die Gebäudehöhe um max. 1 m überschreiten.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2, 2a BauGB) i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
    - Es wird bestimmt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz/ Parkhaus sind zulässig:  
 Bau und Betrieb eines Parkplatzes,  
 Bau und Betrieb eines Parkhauses mit zwei Ebenen und einer zulässigen Höhe von 6 m (Attika Treppenhäuser).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
    - Dachflächen (ausgenommen Vordächer und Dächer untergeordneter Nebenanlagen) 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, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung):

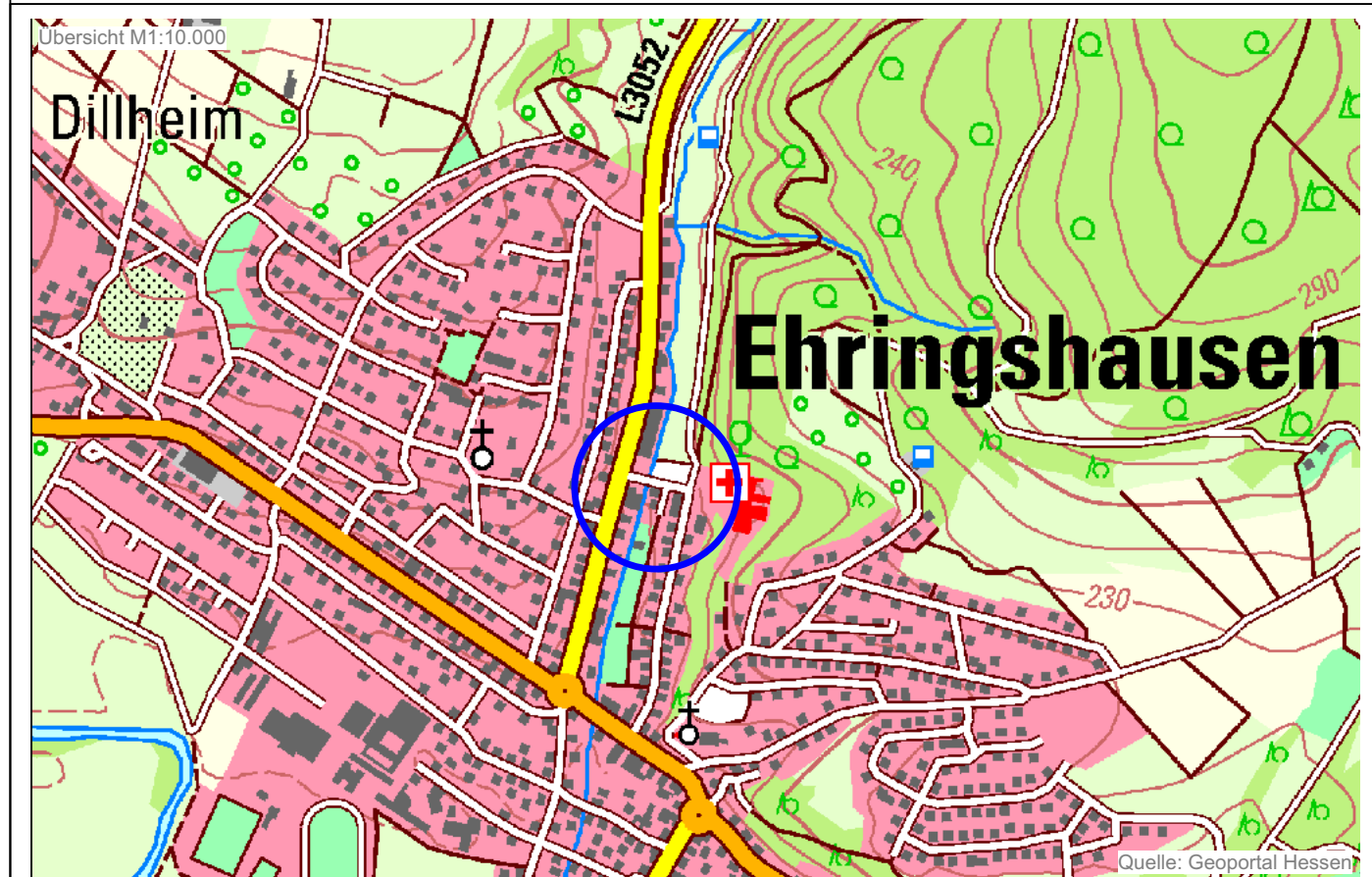
- § 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- Für Dächer über 10° Neigung gilt: Es sind ausschließlich harte, kleinmaßstäbliche Materialien dunkler Farbe (dunkelrot, rotbraun, anthrazit, schiefergrau) zu verwenden. Ausgenommen sind geneigte Dächer, die mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt sind.  
 Auf untergeordneten Dachflächen ist die Verwendung von Zinkblech zulässig. Glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachziegel, -pfannen, poliertes Metall) sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.  
 Grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Fenster für Büro-, Aufenthalts- und Ausstellungsräume.
  - Werbeanlagen:  
 1. Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.  
 2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Verbindung mit dem Gebäude zulässig. Fremdwerbbeanlagen sind unzulässig.  
 3. Die Beleuchtung Werbeanlagen und Schaufenstern muss blendungsfrei sein. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zugelassen.
- § 2 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Übrigen sind Grundstücksfreiflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine) sind unzulässig, insbesondere auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares). Notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze sind zulässig.  
 Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuzünnen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

## Nachrichtliche Übernahmen:

- Gewässerschutz:  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lemp.
- Grundwasserschutz:  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes Ehringshausen, Grube Heinrichsgraben (Schutzzone III/B).
- Landschaftsschutz:  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Stanz Hessen Nr. 52/53 vom 23.12.1996, Seite 432/7).
- Hinweise zu fachgesetzlichen Belangen:
- Denkmalschutz:  
 Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 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.
- Bodenschutz:  
 Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.
- Artenschutz:  
Vermeidung von Vogelschlag  
 Zur Vermeidung eines erhöhten Verletzungs- und Tötungsrisikos durch Vogelschlag an Glasflächen sollen an den geplanten Gebäuden vogelschlaghemmende Maßnahmen durchzuführen: Es sollten ausschließlich Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Als vogelfreundlich gelten Glasbausteine, geriffeltes, geripptes, bombiertes, farbiges oder halbttransparentes Glas, sowie Gläser mit einer flächigen Markierung. Eine Beachtung der Hinweise aus der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ wird empfohlen.
- Vermeidung von Lichtimmissionen  
 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich moderne Leuchtmittel (LED) mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 und 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig abgekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.
- Regionales Saatgut  
 Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

## VERFAHENSÜBERSICHT

<b>BEKANNTMACHUNG</b> des Aufstellungsbeschlusses im am _____	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____
<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____	<b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____
<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____	
<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	
Ort, den _____ Der Gemeindevorstand  Bürgermeister	
<b>RECHTSKRAFTVERMERK</b> Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____	
Ort, den _____ Der Gemeindevorstand  Bürgermeister	



**Gemeinde Ehringshausen**  
Bebauungsplan Nr. 25 "Stegwiese"

Planung  
**KUBUS planung gmbh & co. kg**  
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar  
06441 9485-0 / info@kubus-group.com  
www.kubus-group.com

Nordpfeil

Maßstab	Planstand	Plangröße	Plandatum	Projektnummer
1:500	Entwurf	840 / 800	27.02.2026	2.80-35630-17