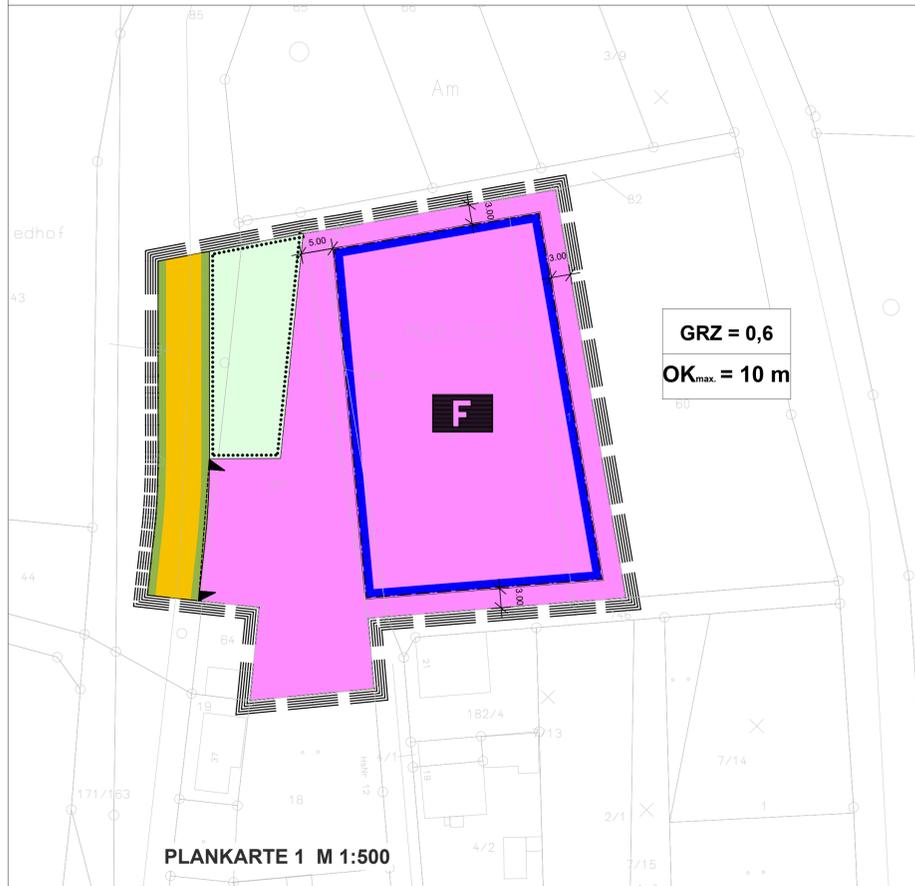




# Gemeinde Ehringshausen OT Kölschhausen Bebauungsplan Nr.6 "Am Mühlrain"



## VERFAHENSÜBERSICHT

<b>EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am .....	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis einschließlich .....
<b>BEKANNTMACHUNG</b> des Aufstellungsbeschlusses im am .....	<b>BEKANNTMACHUNG</b> der Öffentlichkeitsbeteiligung im am .....
Der Gemeindevorstand ..... Jürgen Mock Bürgermeister	Der Gemeindevorstand ..... Jürgen Mock Bürgermeister
<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 .....
Der Gemeindevorstand ..... Jürgen Mock Bürgermeister	Der Gemeindevorstand ..... Jürgen Mock Bürgermeister
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich .....	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich .....
<b>BEKANNTMACHUNG</b> der Offenlage im am .....	Der Gemeindevorstand ..... Jürgen Mock Bürgermeister
Der Gemeindevorstand ..... Jürgen Mock Bürgermeister	
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am .....	
Der Gemeindevorstand ..... Jürgen Mock Bürgermeister	

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
Planzeichenverordnung (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)
- 1.1 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)
- 2.1 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.
- 2.2 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.
- 2.3 Für Anpflanzungen sind standortgerechte Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
- 2.4 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)
- 3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind locker mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und als extensiv gemähte Wiesenflächen zu gestalten.
- 3.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Zulässig sind pflegende Rückschnitte von Bäumen und Sträuchern.

### Hinweise:

**Stellplätze**  
Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ehringshausen in der jeweils gültigen Fassung.

**Denkmalschutz:**  
Gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

**Verwendung von Niederschlagswasser:**  
Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**Wasser- und Bodenschutz**  
**Grundwasser:**  
Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

**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 Lichtmissionen**  
Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin und Leuchten in insektenchonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

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
- 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<sub>max</sub> 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)

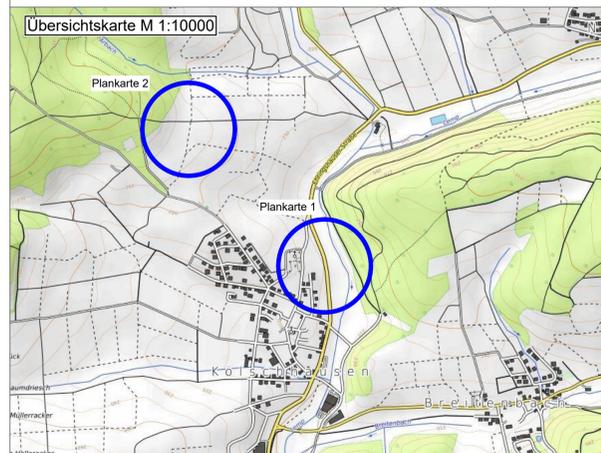
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- hier: Entwicklungsziel Flachland-Mähwiese (Plankarte 2)

#### 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



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				
Maßstab: 1 : 500/1000	Planstand: Entwurf	Format: 800 / 760 mm	Plandatum: 22.01.2024	Projektnummer: 2.80-35630-15
H/B = 800 / 760 (0,61m²)				

KUBUS