



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	MI4
Zahl der Vollgeschosse (max.)	1
Grundflächenzahl (GRZ) *	0,8
Firsthöhe (max.)	7 m

* bei Konkurrenz von Baugrenze und GRZ gilt das engere Maß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet der Lemp

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet: "Auenverbund Lahn-Dill" vom 06.12.1996 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG HE).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet

- Anlagen für soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- 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.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

- Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
- Bei der Grundstücksbepflanzung sind mindestens 75 % einheimische standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
- Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².

TEXTFESTSETZUNGEN

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Denkmalschutz**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies nach § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Verwertung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 HWG).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
bekanntgemacht	am	
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit		
gemäß § 3 (1) BauGB	vom	bis
bekanntgemacht	am	
Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit		
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom	bis
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke
		den
		Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	- entfällt -	

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

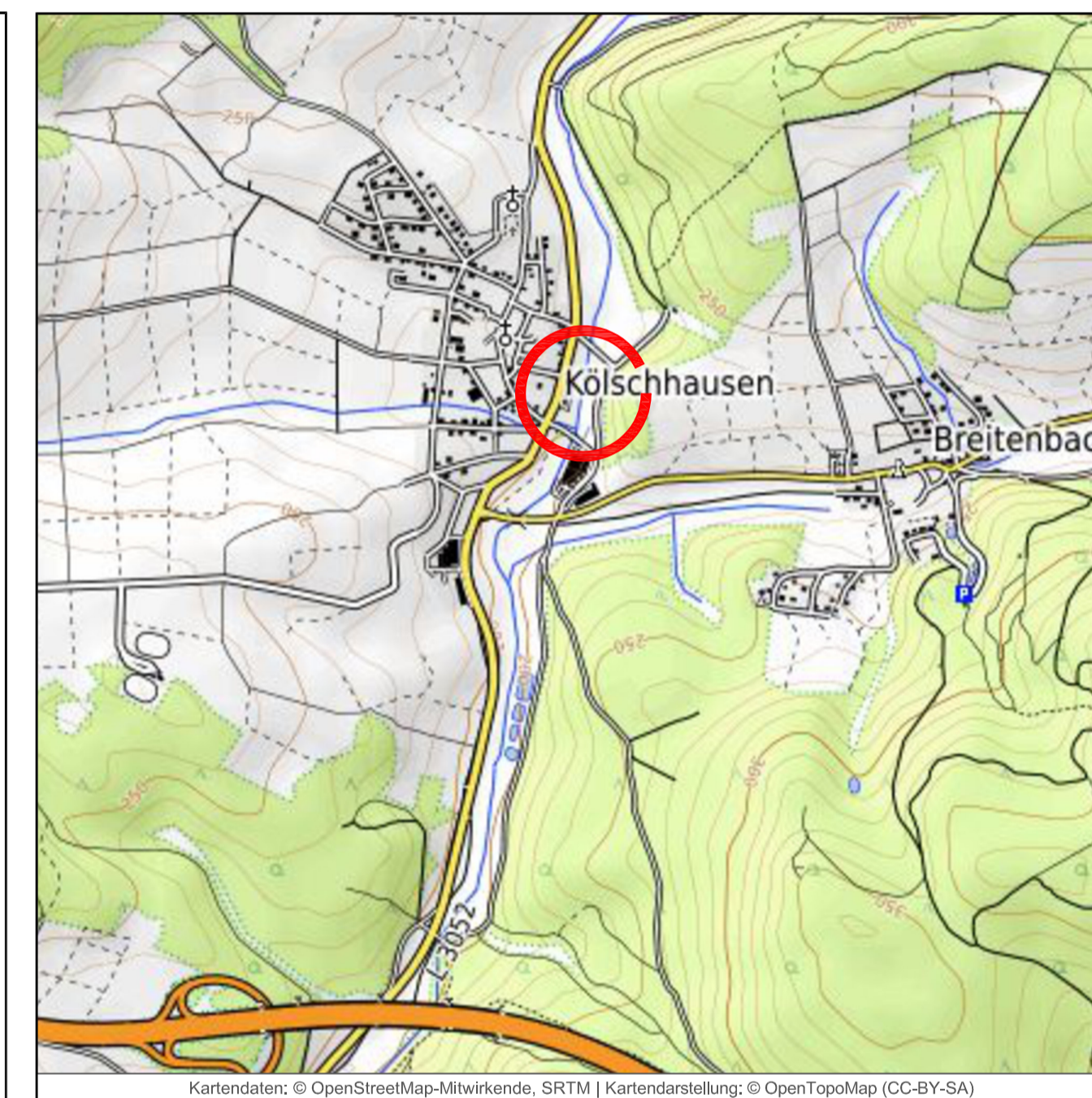
den

Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

4. **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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant den Bebauungsplans Nr. 3 „In der Bitz“ nur im Geltungsbereich dieser Änderung. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. seiner 1. Änderung werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Gemeinde Ehringshausen
2. Änderung des Bebauungsplanes
"In der Bitz"
OT Kölschhausen

- Vorentwurf -

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Stand: 08.2022	geprüft: 10.11.2023, C. K.
NATUREG-Viewer (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV)); Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel, Obere Naturschutzbehörde Stand: 15.06.2022	Dateiname: bkobi_2d1.dwg
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: 09.2023	Blattgröße: 95 cm x 45 cm
	erstellt mit: StadtCAD 22
	basierend auf: AutoCAD Map 3D 2022

Datum	Erstellung / Änderung
28.09.2023	sw Erstellung
09.11.2023	sw Fs eingefügt, Layout angepasst

PlanungsbüroKoch
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 ABlar
www.pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
info@pbkoch.de
Stand 10.11.2023

Planungsbüro für
• Städtebau • Landschaft
• Freiraum • Straßen- und Tiefbau
Planbearbeitung
Dipl.-Geogr. Christian Koch