

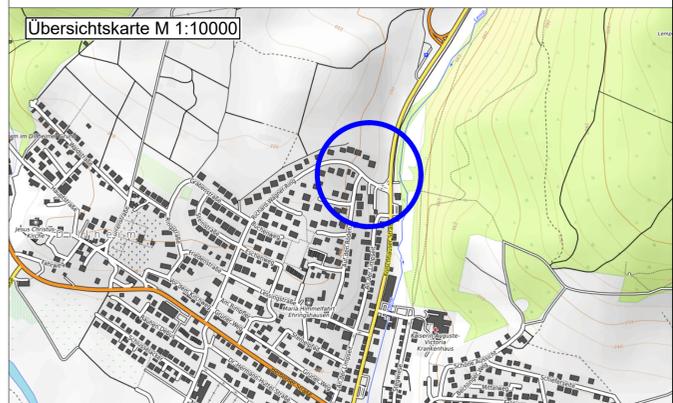
VERFAHENSÜBERSICHT

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

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am
Der Gemeindevorstand Jürgen Mock Bürgermeister

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 am



Gemeinde Ehringshausen, Kerngemeinde
Bebauungsplan Nr. 6 / 3. Änderung
"Auf den Röden"

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

Planstab: 1 : 500 Planstand: Satzung Format: 700 / 694mm Plandatum: 26.04.2023 Projektnummer: 2.80-35581-01

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 Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Die nach der festgesetzten Grundflächenzahl maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten allgemein um 50% überschritten werden. Bei Anlagen für Verwaltungen, gesundheitliche und soziale Zwecke darf die zulässige Grundfläche für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2, 2a BauGB) i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO**
3.1 Es wird bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke und Gebäude zur Versorgung mit Energie, Kälte oder Wasser sowie Stützmauern zur Geländeabsicherung bis zu 1 m Höhe sind ohne Längenbegrenzung und ohne Abstandsfläche zum Nachbargrundstück 569/2 und zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
4.1 Hofflächen, Terrassen PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.
4.2 Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares).
4.3 Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° sind zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- § 1 **Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine) sind unzulässig, ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze.
 - Bei der Grundstücksbepflanzung sind mind. ¼ einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte regionale Obstsorten zu verwenden.

- Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Hinweise:

Stellplätze

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

Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird zunächst 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.

Artenschutz:

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	Mischgebiet
--	-------------

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FHmax.	Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß, gemessen in Meter über der Oberkante der Kölschhauser Straße an der Grundstücksmitte

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
--	-----------

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

	Erhalt von Bäumen
--	-------------------

Sonstige Planzeichen, Kennzeichnungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Telekommunikationsleitung - Bestand (außerhalb Geltungsbereich)