

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
Stand: 08.2022

geprüft: 16.07.2024 C. K.
Dateiname: bkobi_2d2.dwg
Blattgröße: 95 cm x 45 cm
erstellt mit: StadtCAD 22
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2022

NATURE-G-Viewer (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV)); Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel, Obere Naturschutzbehörde
Stand: 15.08.2022

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 09.2023

Datum	Erstellung / Änderung
28.09.2023	Erstellung
09.11.2023	Fis eingetragl. Layout angepasst
07.05.2024	Gefahrenbereich Wald ergänzt, Hinweis Nr. 5 ergänzt
16.07.2024	ck Hinweis Nr. 5 geändert, Verfahrensvermerke, Entlassung

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)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB); Gefahrenbereich des Waldes

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A) BAUPLANRECHTLICHE 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,
- Vergnügungstätten,
- 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

2.1 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.

2.2 Bei der Grundstücksbepflanzung sind mindestens 75 % einheimische standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.

2.3 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

1. 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).

2. 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.

3. 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 WHG).

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.

5. Schädliche Bodenveränderungen
Bei Bodenaushubarbeiten ist eine Bodenuntersuchung auf Kontaminationen vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 14.12.2023
bekanntgemacht am 11.01.2024

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB vom 15.01.2024 bis 19.01.2024
bekanntgemacht am 11.01.2024

Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 14.12.2023
bekanntgemacht am 01.02.2024

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 05.02.2024 bis 08.03.2024
bekanntgemacht am 01.02.2024

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 05.02.2024 bis 08.03.2024

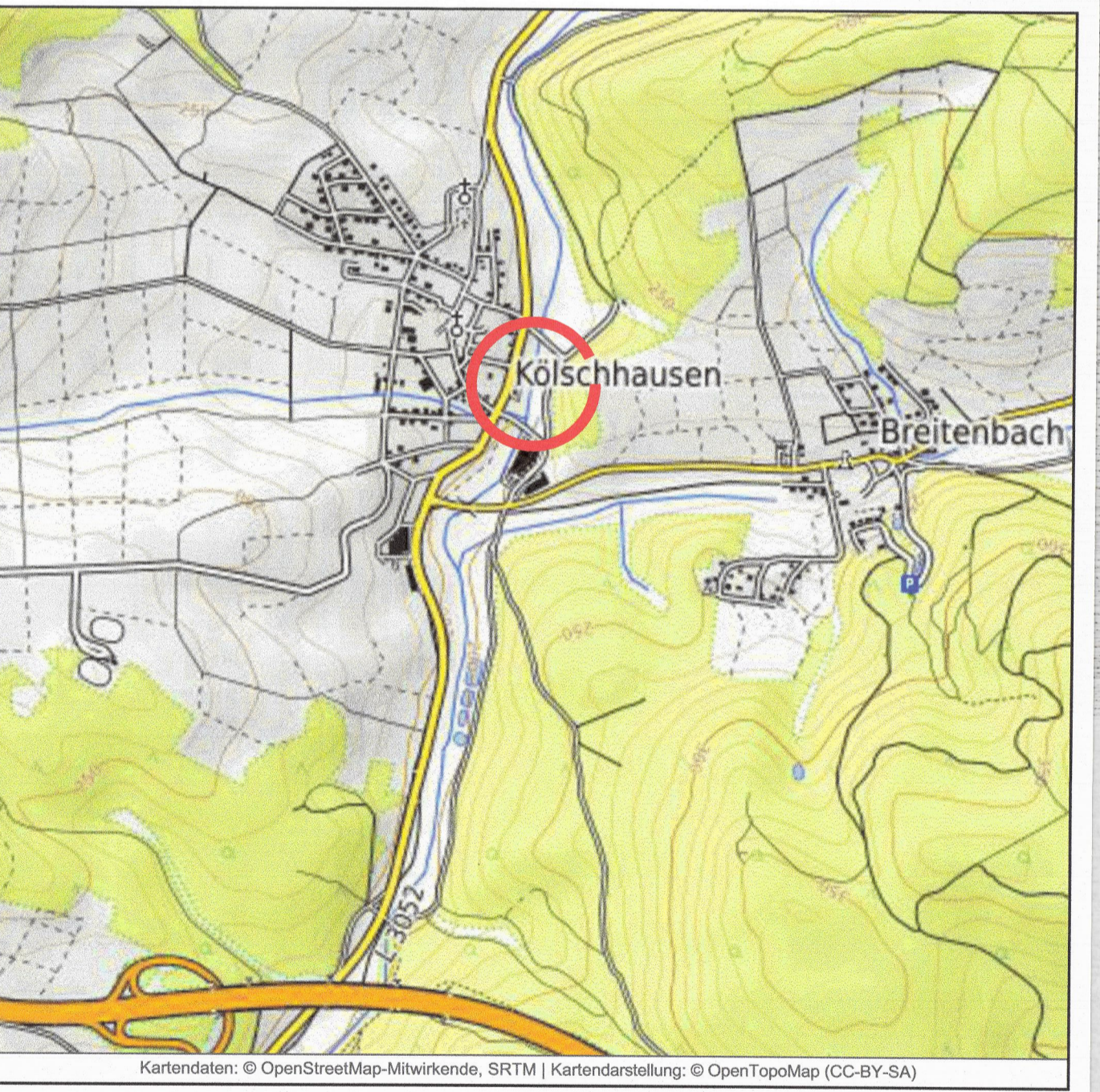
Satzungsbeschluss am 04.07.2024 Bestätigung der Verfahrensvermerke

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 hiernit ausgefertigt.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
rechtskräftig ab



Gemeinde Ehringhausen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "In der Bitz" OT Kölschhausen

den 22.07.2024
 Bürgermeister

den 25.07.2024
 Bürgermeister

den 26.07.2024
 Bürgermeister

Planungsbüro Koch
 Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
 Alte Chaussee 4, 35614 Allar
 www.pbkoch.de
 info@pbkoch.de
 Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 Stand 16.07.2024