

# Gemeinde Ehringshausen, Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 4 "Ober den Gräben"

## PLANKARTE 1



## 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)
  - Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
    - Unzulässig sind:
      - Bordelle und bordellartige Betriebe,
      - Vergnügungstätten,
      - 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 225 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, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Ausgenommen ist die festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.
- Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen ist eine wasserdurchlässig befestigte Fußwegeverbindung. Im Übrigen dürfen die Flächen als Naturgarten oder für die Anlage von Biotopen genutzt werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Die mit „1“ gekennzeichnete Fläche ist als standortgerechtes Feldgehölz zu entwickeln. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Ausfall erforderlichenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
  - Die mit „2“ gekennzeichnete Fläche ist als Obstbaumwiese zu entwickeln. Bestehende Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
  - Die mit „3“ gekennzeichnete Fläche ist als magere Flachland-Mähwiese zu entwickeln. Hoffflächen, Terrassen PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdrurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit oder betriebliche Anforderungen andere Befestigungsarten erfordern.
  - 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.
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (bei Bedarf zu ergänzen nach Vorliegen Ausarbeitungen renatur)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
  - Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Laubholzhecke, bestehend aus Klimaresilienten und einheimischen Arten zu entwickeln. Zulässig ist die Anlage von Gräben und Mulden zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung):

- 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:
    - Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.
    - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Verbindung mit dem Gebäude zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
    - Die Beleuchtung Werbeanlagen und Schaufenstern muss blendungsfrei sein. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zugelassen.

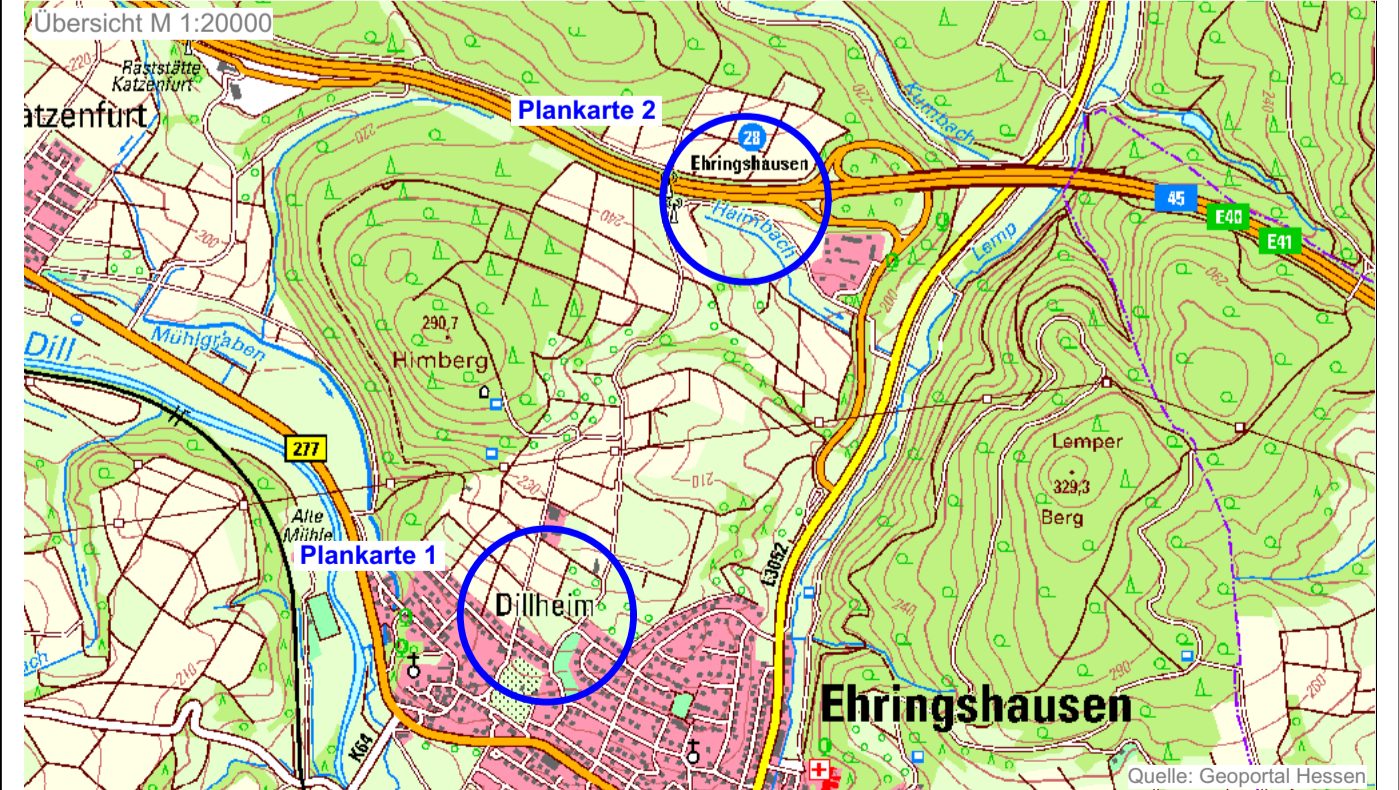
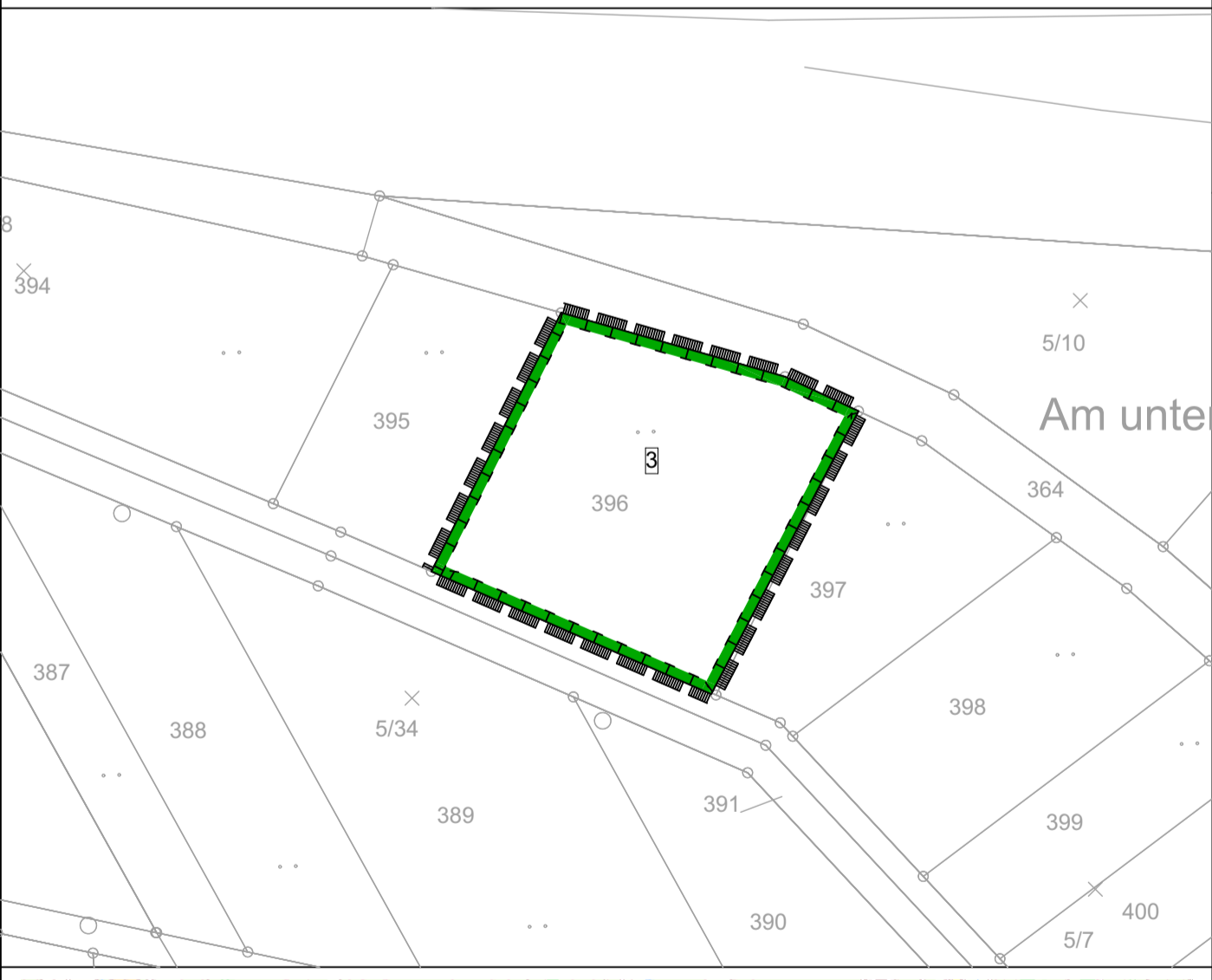
## LEGENDE

- ### Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
  - Fl. 44 Flurnummer
  - Polygonpunkt
  - 7051/5 Flurstücksnummer
  - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- ### Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - o offene Bauweise
  - OKmax. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über NHN
- Baugrenze, Baulinie (§ 9(1)2 BauGB)
- Baugrenze
- Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9(1)10 BauGB)
- Von Bebauung freizuhaltenen Fläche, Nutzung: Naturgarten, Biotopbereiche
- Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - AWI Anliegerweg
  - LW Landwirtschaftsweg
- Flächen und Maßnahmen 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: Erhalt und Entwicklung standortgerechter Gehölze als Bestandteil des Baugrundstücks
  - hier: Erhalt und Entwicklung Obstbaumwiese
  - hier: Entwicklung magere Flachland-Mähwiese
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## VERFAHRENSÜBERSICHT

<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 ..... Bürgermeister	Der Gemeindevorstand ..... 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 ..... Bürgermeister	Der Gemeindevorstand ..... Bürgermeister
<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich .....	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich .....
<b>BEKANNTMACHUNG</b> der Offenlage im am .....	Der Gemeindevorstand ..... Bürgermeister
Der Gemeindevorstand ..... Bürgermeister	
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am .....	
Der Gemeindevorstand ..... Bürgermeister	
<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.	
Der Gemeindevorstand ..... Bürgermeister	
<b>RECHTSKRÄFTIG</b> mit Bekanntmachung im am .....	

## PLANKARTE 2



Gemeinde Ehringshausen  
Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 4 "Ober den Gräben"

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

Nordpfeil

Maßstab 1:1000	Planstand Vorentwurf	Plangröße 695 / 870	Plandatum 05.09.2024	Projektnummer 2.80-35630-12
-------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------

- Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
  - Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffumflechtungen zulässig. Zulässig ist die Begrünung mit Kletterpflanzen und die Hinterpflanzung mit einheimischen Laubsträuchern oder mit Obststräuchern. Als offene Einfriedungen gelten auch Laubstrauchhecken.
- 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, sie sind gemäß Ziffer 4.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in wasserdrurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
  - Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Ausnahmen, Abweichungen
  - Ausnahmen und Abweichungen können unter Anwendung des § 73 HBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Ehringshausen im Einzelfall zugelassen werden.

### 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 Kreisrat 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.

Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

### Bodenschutz

**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 Gebieten 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.