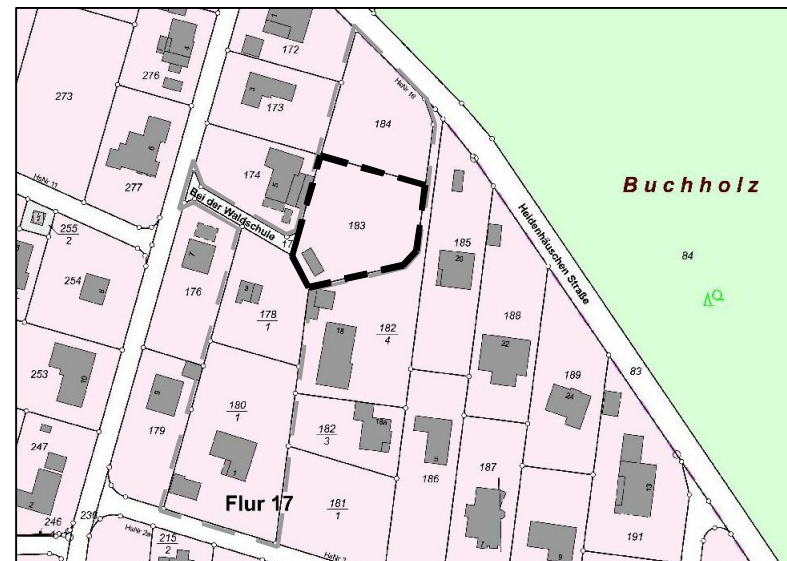


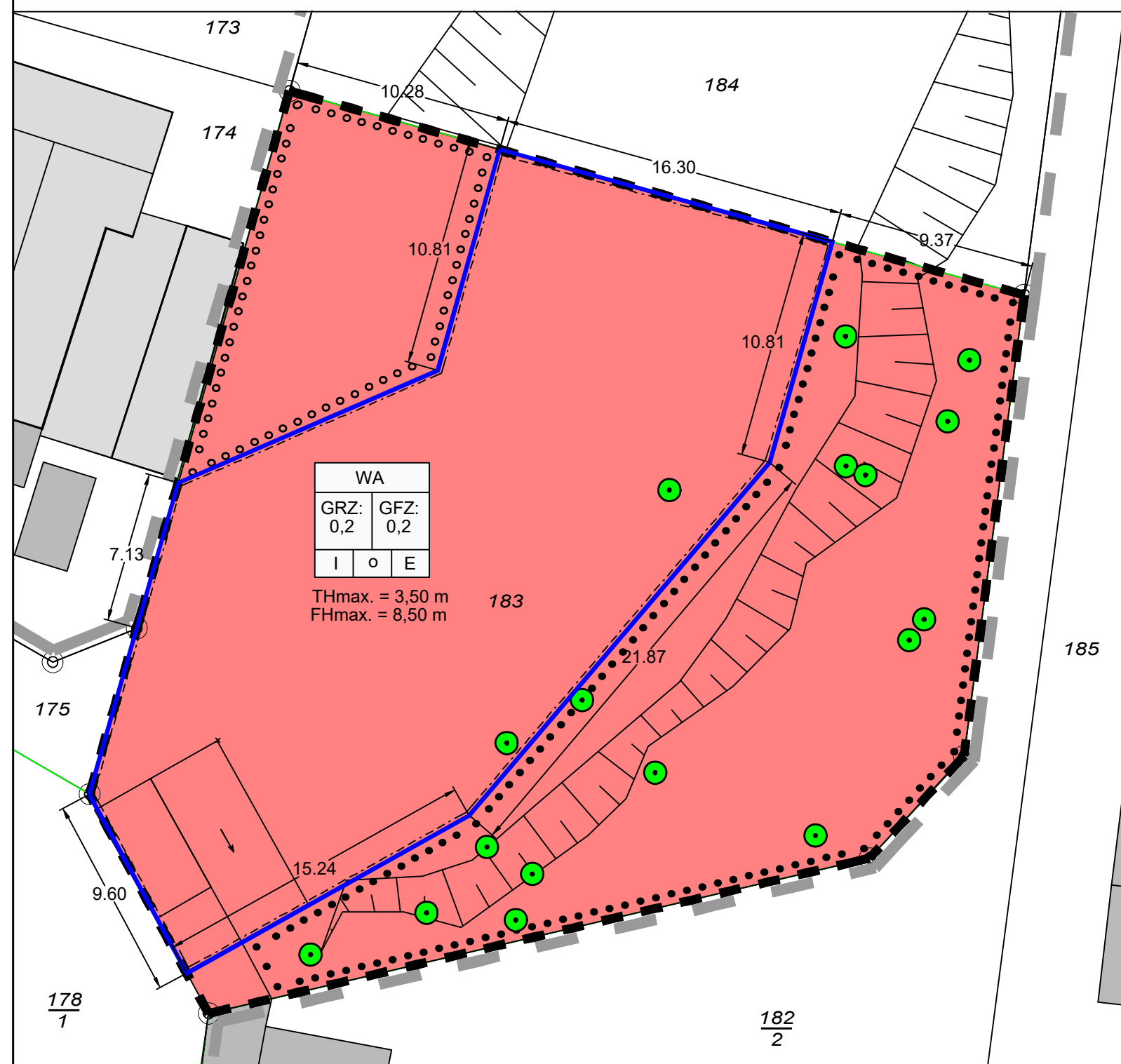
1: ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HEIDENHÄUSCHEN"

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 2.500



PLANKARTE M. 1 : 250

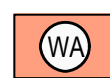


RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der Fassung vom 25. Mai 2023, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen und Zufahrten ist nicht zulässig.
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- TH_{max} maximal zulässige Traufhöhe in m über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) Als unterer Bezugspunkt wird der Gebäudeanschnitt an der höchsten Stelle im natürlichen Gelände festgesetzt.
- FH_{max} maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) Als unterer Bezugspunkt wird der Gebäudeanschnitt an der höchsten Stelle im natürlichen Gelände festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- ○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- ● ● ● ● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO:

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20:

- 2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z. B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- 2.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzung) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- 2.3 Zur Funktionssicherung der internen Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes "Heidenhäuschen" (Flst. 184) sind die im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Heidenhäuschen" genannten Maßnahmen durchzuführen.
- 2.4 Zum Ausgleich der Beeinträchtigung der internen Ausgleichsfläche durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Heidehäuschen" wird eine Teilfläche einer Waldstilllegungsfläche von HessenFrost im Wert von 2.800 WP zugeordnet. Der Kauf der Punkte wird vertraglich gesichert.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB:

- a) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist pro Baugrundstück je angefangene 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen; Ausfälle sind innerhalb 2 Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- b) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Sträuchern und Bäumen sind bauliche Anlagen unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

- Die Maßnahmen sind detailliert im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben.
- V1: Die Baufeldräumung und Rodungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- V2: Vor der Rodung sind die Bäume fachgerecht nach Höhlen und potentiellen Quartieren abzusuchen. Bei betroffenen Höhlenbäumen erfolgt ein Ersatz durch 3 geeigneten Fledermauskästen.
- V3: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft sind Bautabulflächen, was die Störung während der Bauzeit begrenzt.
- V4: Die außerhalb des Baufensters vorhandenen heimischen Gehölze sind zu erhalten.
- V5: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind an den geplanten Gebäuden gemäß § 37 (3) HeNatSchG vogelschlaghemmende Maßnahmen durchzuführen.

5. Bodenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915: 2018-06 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Bodenarbeiten) und DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial):
- Bautabuzone im Bereich der Fläche zur Erhaltung von Gehölzen,
 - schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten nur unter Einhaltung der Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit der Böden, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,
 - fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
 - im Bereich der übrigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste, Beschränkung der Bauarbeiten auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung,
 - Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
 - Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten,
 - Rekultivierung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 91 (1) Nr. 1 und 5 HBO):

- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20 - 48°, Pultdächer sind unzulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächer zulässig, wenn die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden.
- Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementfarbiger Materialien untersagt.
- Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitte sind nur auf einer Länge von maximal 1/3 der Länge je Dachfläche zulässig, wobei die Einzellänge der Aufbauten/ Einschnitte 3 m nicht überschreiten darf.
- Zum rationellen Umgang mit Energie sind Solaranlagen (mindestens zur Warmwasserbereitung) zu errichten.
- Garagendächer sind extensiv zu begrünen. Alle neu herzustellenden Flächenbefestigungen (Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Stellplätze) sind sparsam zu dimensionieren und wasserdurchlässig auszubilden. Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitfugige Pflasterbeläge), Dränpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87 (1) Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zum Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 91 (1) Nr. 5 HBO):

- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
- Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen; ebenso mindestens 20 % der Fassaden der Hauptgebäude, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen und die Benutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt werden.
- Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 20 %) angepflanzt werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten angepflanzt werden.
- Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m² und 1 Strauch 1 m².
- Schotter- oder Steingärten sind gemäß HeNatSchG § 35 (9) nicht zulässig.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 91 (1) Nr. 1 HBO):

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

§ 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 91 (1) Nr. 5 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6 (9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3 (1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

PFLANZENLISTEN

Bäume I. Ordnung / Großkronige Laubbäume	Bäume II. Ordnung / Kleinere Laubbäume
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Eisbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Feldulme (<i>Ulmus carpinifolia</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Hängebirke (<i>Betula pendula</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>) Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)
Sträucher	Klettergewächse und Bodendecker
Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Heckenrose (<i>Rosa canina</i>) Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) Pflaflenhütchen (<i>Euyonimus europaeus</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Efeu (<i>Hedera helix</i>) Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>) Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vit-alba</i>) Wald-Geißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>) Wilder Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>) Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)

Hinweise:

Denkmalschutz
Zum Umgang mit Bodendenkmälern wird auf die §§ 20-25 Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hingewiesen. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

Wasserschutz

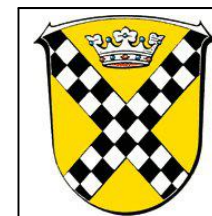
Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Quellen am Hangelstein und bei den sieben Schmerzen" der Stadt Hadamar. Die entsprechende Schutzgebiets-Verordnung ist zu beachten!

VERLAUFSPROTOKOLL

Nr.	Bezeichnung	am	bis
1.	Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB durch die Gemeindevertretung	vom	04.02.2022
2.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	08.11.2022 bis einschl. 09.11.2022
3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom	08.11.2022 bis einschl. 09.12.2022
4.	Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gem. § 10 (1) BauGB	am	08.10.2024
5.	Amtliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	am	14.11.2024

ausgefertigt am:

Thomas Fröhlich
(Bürgermeister)



Gemeinde Elbtal
Ortsteil Hangenmeilingen

1. Änderung des Bebauungsplanes "Heidenhäuschen"

Elbtal, den

Thomas Fröhlich
(Bürgermeister)

Maßstab
1 : 250

Planstand
20.08.2024

renatur

Landschaftsplanung
Grünordnung
Stadtplanung

Anja Reymann
Diplom Geographin
Alexander Kolb
Diplom Geograph

Obergasse 36
65618 Selters
Tel. 06483 - 805628
Fax 06483 - 805629

info@landschaftsplanung-renatur.de
www.landschaftsplanung-renatur.de