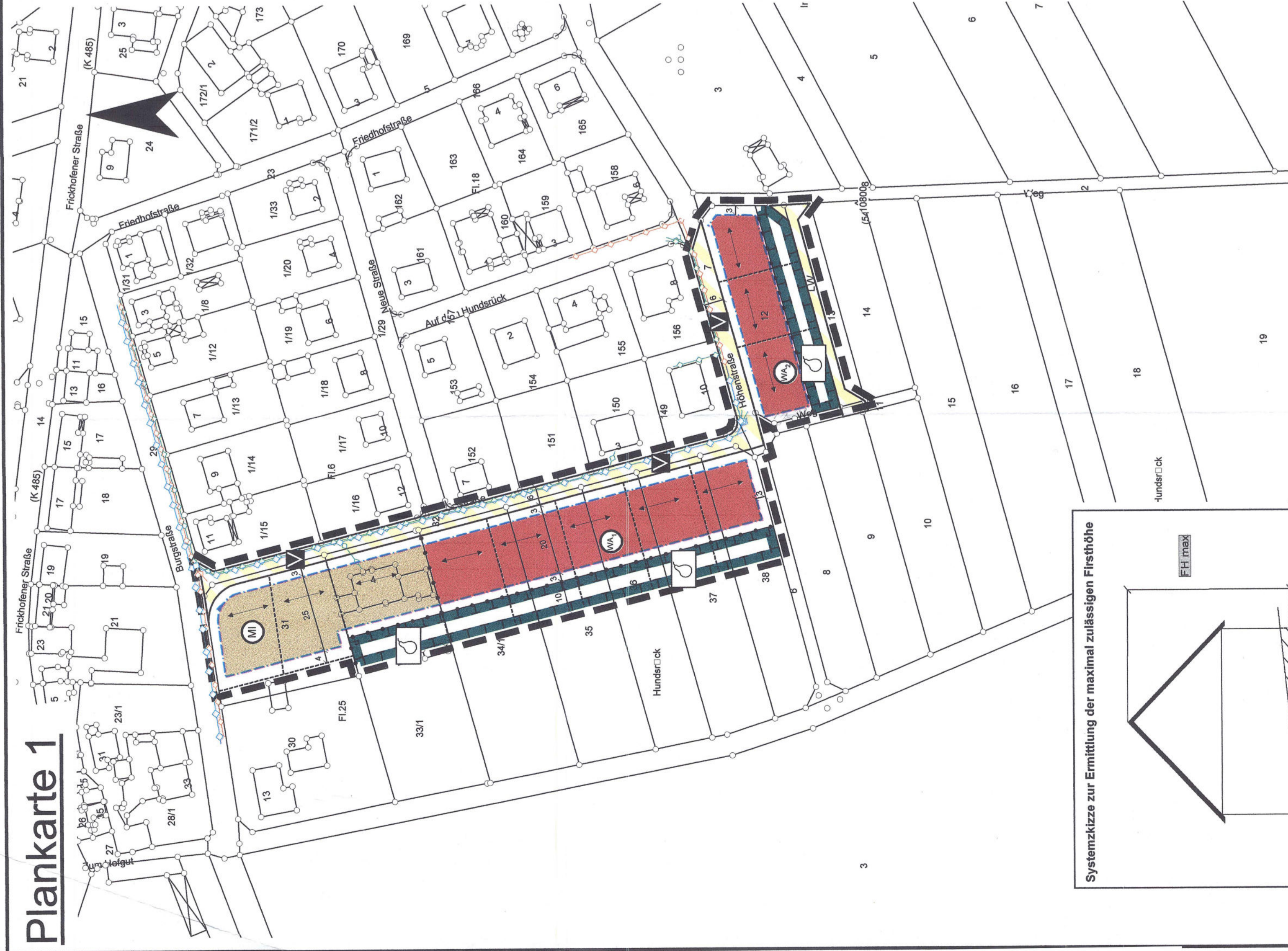
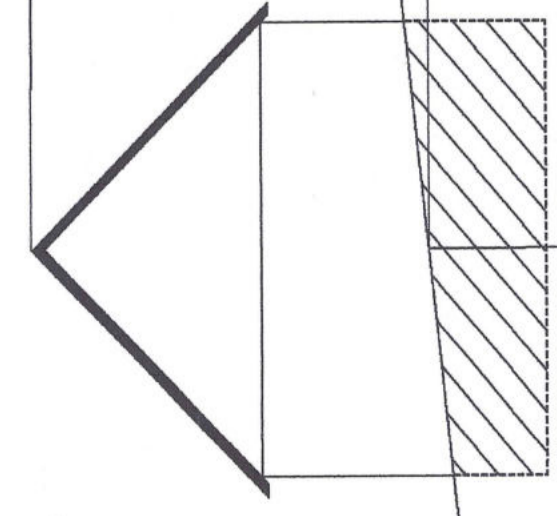


Gemeinde Elbtal, Ortsteil Elbgrund Bebauungsplan „Talstraße“

Plankarte 1



Systemskizze zur Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe



| Baugbiet | GRZ | GFZ | Z | FH _{max} | Bauweise |
|-----------------|------|-----|---|-------------------|----------|
| WA ₁ | 0,3 | 0,3 | I | 9,50 m | a |
| WA ₂ | 0,35 | 0,7 | I | 9,50 m | a |
| MI | 0,3 | 0,6 | I | 9,50 m | a |
| | | | | | E/D |

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1999 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG) i.d.F. v. 16.04.1998 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

| | |
|--|-------|
| Flurgrenze | |
| Flurnummer | Fl.5 |
| Polygonpunkt | |
| Flurstücksnummer | 6 |
| Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen | |

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

| | |
|----|------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MI | Mischgebiet |

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

| | |
|-------------------|---|
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
| I | Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse |
| FH _{max} | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: |
| | Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem mittleren Anschnitt der aufsteigenden Gebäußenwand mit dem vorderen Gelände (vgl. Systemskizze) |

Baugrenzen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(12) BauGB)

| | |
|-----|--|
| a | Baugrenze |
| E | Abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf |
| E/D | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | Hauptfstrichung |

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)

| | |
|--|------------------------------------|
| | Straßenverkehrsfläche |
| | Hier: Verkehrsberuhigter Bereich |
| | Hier: Landwirtschaftsweg - Grasweg |
| | Straßenbegrenzungslinie |

Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) BauGB)

Entwicklungsziel: Anlage eines Streuobstgürtels

Sonstige Planzeichen

| | |
|--|---|
| | Grundstücksgrenzen (rechtsverbindlich) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

IIc. Nachrichtliche Kennzeichnungen

| | |
|--|---------------------------|
| | Gasleitung |
| | Stromleitung |
| | Telekommunikationsleitung |

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und § 1(6) BauNVO:
Für die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt: Vergütungsflächen sind unzulässig.
- Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 14(1) Satz 3 BauNVO und § 12(6) BauNVO:
2.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.2 Pro Grundstück darf maximal eine Garage in Grenzbebauung errichtet werden.
- Gemäß § 9(1) BauGB:
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 9(1) BauGB:
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:

- Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszugänge, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestflächenanteil von 24%). Das Niederschlagswasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, auf der Fläche zu versickern.
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung des Entwicklungsziels (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Maßnahmerechnungen (Kapitel 6.) durchzuführen: Entwicklung einer Extensivwiese mit Anpflanzung von Hochstammobstbäumen.
- Grundstückspflanzungen sind zu mindestens 30 % mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es gelten 1 Baum (großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum) pro 50m² und 1 Strauch je 5m². Vorhandene standortgerechte Bäume sind zu erhalten und anzurechnen.
Die Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind hierauf nicht anzurechnen.

- Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden (vgl. Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

IIIb. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
 1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 35° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließ-lich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachbauten (z.B. Glauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 2. Zur Dachdeckung sind Dachziegel, Dachplanken oder Schieferendeckungen in schwarz, anthrazit, grau und dunkelrot zulässig.
 3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 4. Die Drempehöhe beträgt maximal 0,75 m.

- § 2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
 Stellplätze für Abfallbehälter sind durch geeignete Maßnahmen Fremder Sicht zu entziehen.

- § 3 Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO):
 1. Pro Einfamilienhaus sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 3 PKW-Stellplätze zu bauen. Bei Einrichtung einer weiteren Wohnung (Einfamilienwohnung) ist mindestens 1 weiterer Stellplatz zu bauen.
 2. Ein Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die Breite eines Stellplatzes beträgt mindestens
 - 2,30 m, wenn keine Längsseite,
 - 2,40 m, wenn eine Längsseite,
 - 2,50 m, wenn jede Längsseite
 des Stellplatzes bis zu 0,10 m durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 HWG:
 Dachflächenwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisabschluss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensmerkmale

| | |
|--|-------------------------------|
| 1. Ortsübliche Bekanntmachung | 25.04.2003 |
| 2. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB | vom 28.04.2003 bis 13.05.2003 |
| 3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB | 17.07.2003 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung | 05.09.2003 |
| 5. Entwurfsoffenlage | vom 15.09.2003 bis 17.10.2003 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung | 18.11.2005 |
| 7. erneute Entwurfsoffenlage | vom 28.11.2005 bis 12.12.2005 |
| 6. Satzungsbeschluss | 15.02.2006 |
| 7. Inkrafttreten | 13.03.2006 |

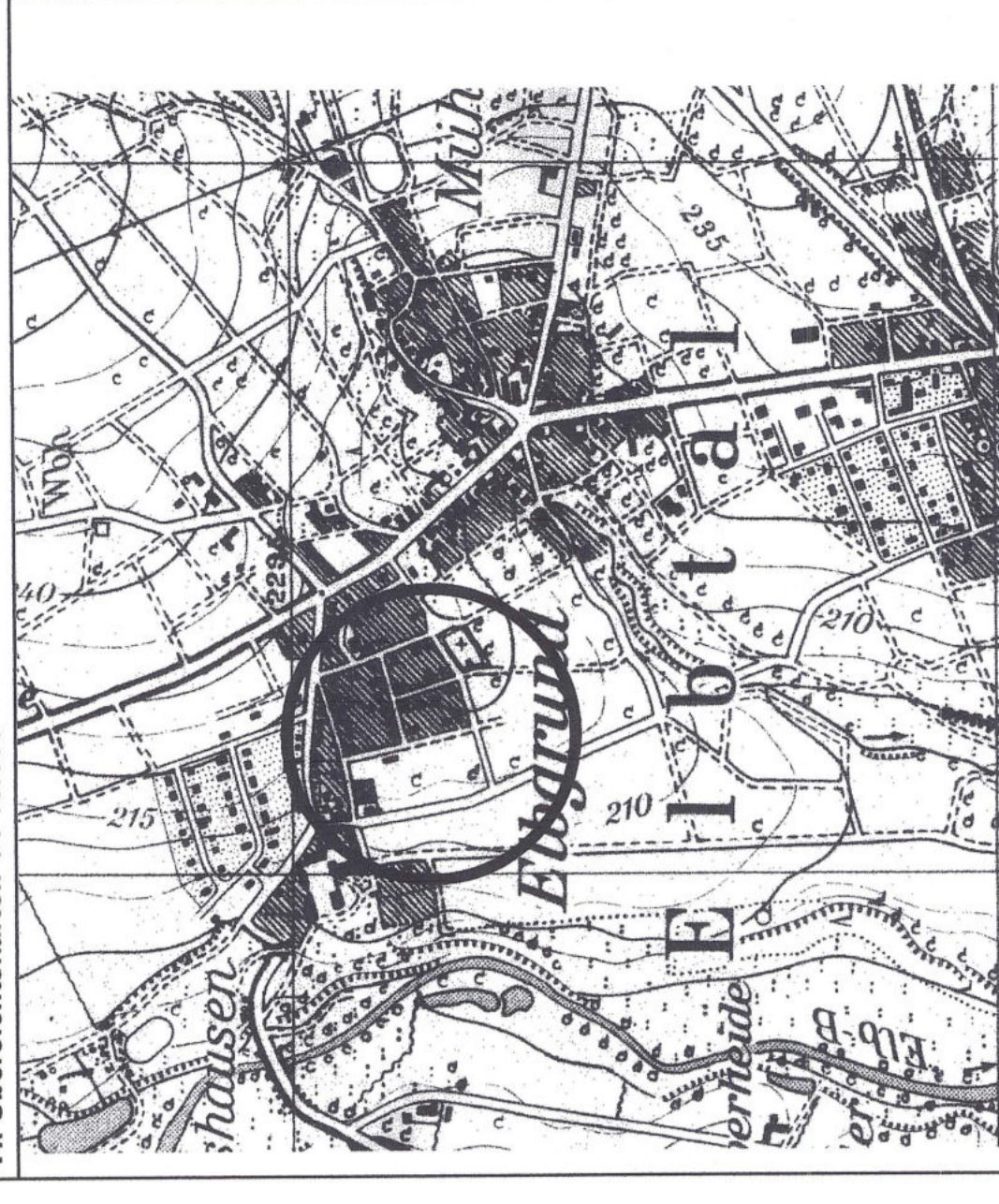
Elbtal, den 13.07.2005.



Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

VI. Übersichtskarten 1 : 10.000



| | |
|--------------------|-------------|
| Datum: | 04/2002 |
| zur. überarb.: | 11/2005 |
| Bearbeiter: | A. Richter |
| digit. Bearb.: | I. Lühr |
| in: | N. Witz |
| geprüft: | Polygos 8.5 |
| Plangröße (in cm): | 94 x 99 |
| Maßstab: | 1:1.000 |

Gemeinde Elbtal, Ortsteil Elbgrund
 Bebauungsplan „Talstraße“
 - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Linden - Löhngestern
 Tel.: 06403992-0 Fax: 06403992-30 e-Mail: PSeifert@sol.com