

# Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 54“



### I. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zul. Geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2004 (BGBl. I S. 1950)  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
**Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

### II. Zeichenerklärung:

#### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	Mischgebiet
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem festgelegten Geländepunkt P
	Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Entwicklungsziel: Obstbaumreihe
	Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Firsthöhe)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### IIc. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

	Telekommunikationsleitung
	Ortsnetzfreileitung (Strom)
	Unterirdisches Stromkabel

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)1 BauGB:  
Hochbauten sind nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (2 xv, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
  - Bei Gehölzanzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
  - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 9 Hochstammobstbäume bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterkultur ist als extensiv genutzte Wiese/Weide zu entwickeln.

#### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

##### § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):

- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt mindestens 10°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- Die Dacheindeckung erfolgt mit nicht glänzenden, Materialien; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Straßenseitige Gebäudefassaden sind vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen, Fenster usw.). Die Länge nicht untergliederter Fassadenabschnitte darf 15 m nicht überschreiten.

##### § 2: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

### IV. Hinweis:

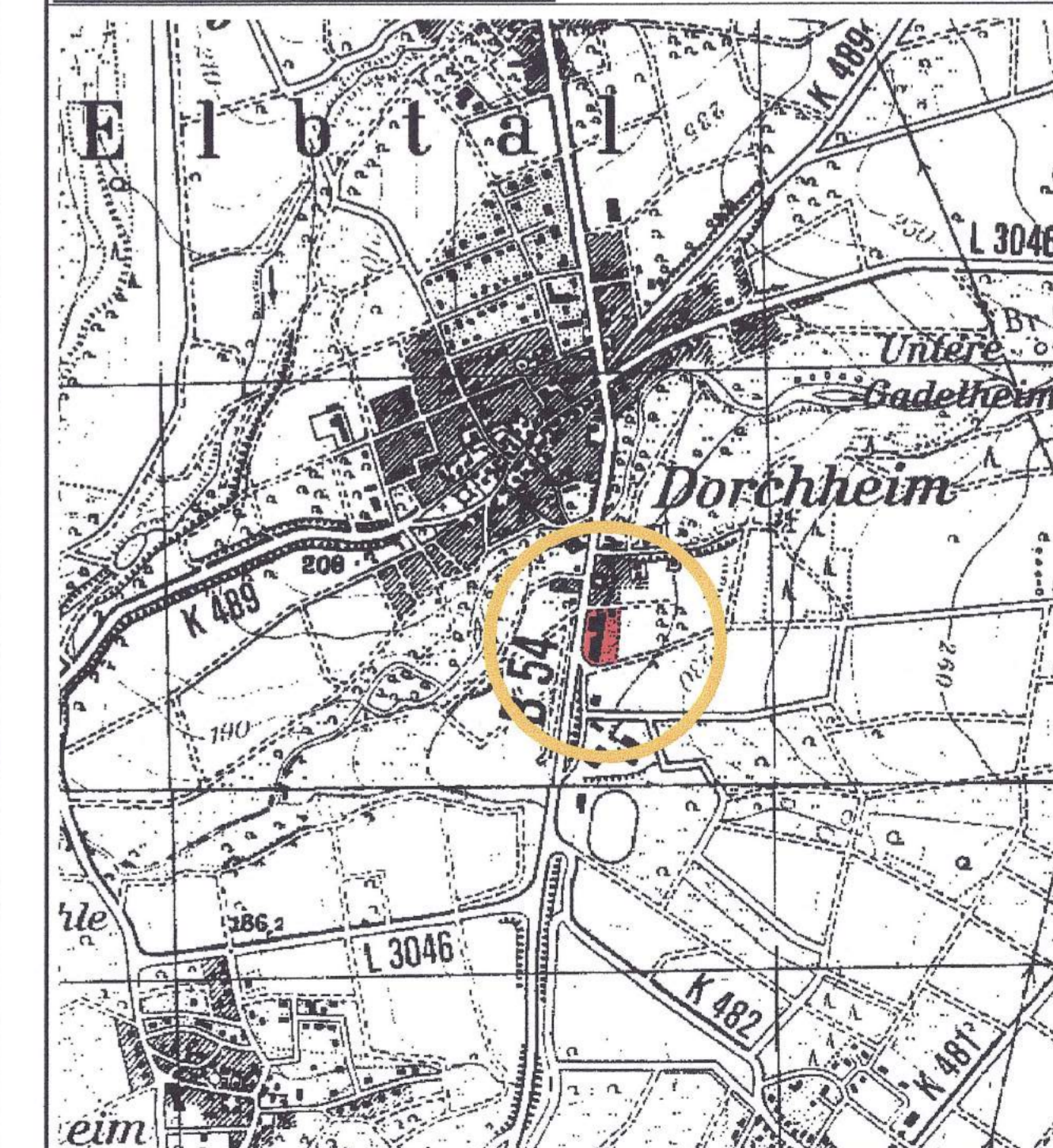
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

### V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	08.11.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	26.09.2001
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 01.10.2001 bis 31.10.2001
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	26.09.2001
6. Entwurfs-offenlage	vom 01.10.2001 bis 31.10.2001
7. Satzungsbeschluss	30.01.2002
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	15.02.2002
Elbtal, den	26.02.2002



### Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim  
 Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 54“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114  
 35440 Linden - Leihgestern

Datum: 08/01  
 zul. überarb.: 10/01  
 Bearbeiter: A. Richter  
 digit. erstellt: I. Linker  
 in: PolyGIS 7.6  
 Plangröße (in cm): 100 x 56  
 Maßstab: 1:1.000