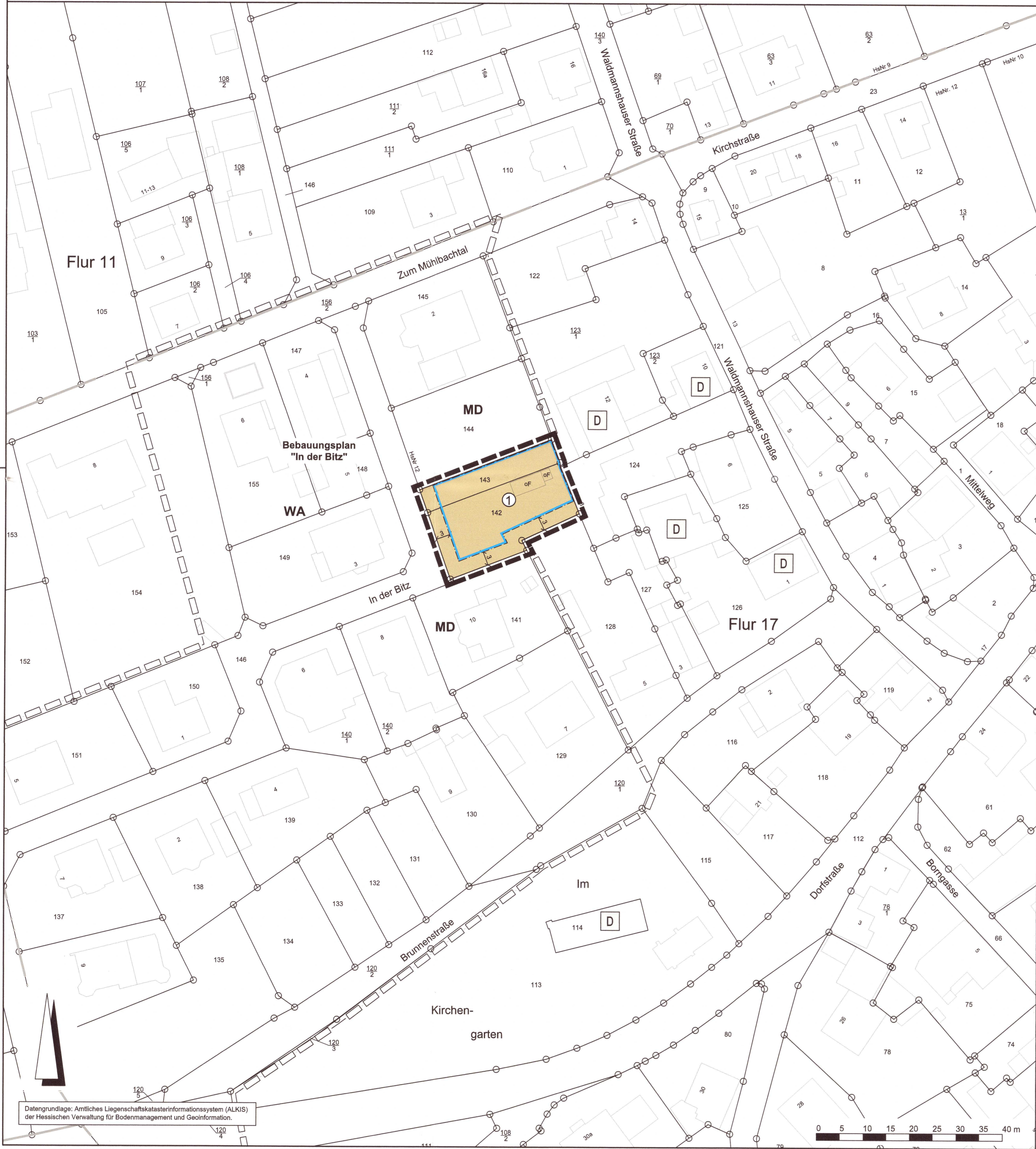


Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim

Bebauungsplan "In der Bitz" 2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

--- Flurgrenze
Flur 17 Flurnummer
142 Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem höchsten Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück, hier:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
1	MD	0,4	0,8	II	o	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestgehalt von 24 % oder Drainagepflaster).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gebäudegestaltung (§ 91 Abs. 1 HBO)

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 30° bis 50°. Die Dachdeckung ist mit anthrazitfarbenen Materialien vorzunehmen. Fenster- und türlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierrost zu begrünen.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind als Laubstrauchhecke, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Mauersockel sind unzulässig, ein Bodenabstand von mindestens 0,15 m zur Unterkante der Einfriedung muss eingehalten werden.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 5 HBO)

2.3.1 Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder als Grünfläche mit einem Gehölzanteil von mind. 25 % (Bäume und Sträucher) anzulegen und dauerhaft zu erhalten; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 10 m². Es sind überwiegend Arten der Artenliste unter Ziffer 4.1 zu verwenden, die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

2.3.2 Pro Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen ist in bedarfsgerecht dimensionierten Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nichtrechtliche Übernahmen

4.1 Artenauswahl (Artenempfehlung)

Artenliste 1 (Bäume)

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus petraea - Traubeneiche
Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Hängebirke
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche

Artenliste 2 (Sträucher):

Corylus avellana - Hasel
Sambucus racemosa - Hirsch-Holunder
Prunus spinosa - Schlehe
Crataegus monogyna - Weißdorn
Rosa spec. - Wildrosen
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Obststräucher bewährter Sorten

Artenliste 4 (Kletter-/Schlingpflanzen):

Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Wald-Gelbblatt
Lonicera caprifolium - Jälangerjelleber
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Wisteria sinensis - Glyzine
Polygonum aubertii - Knöterich
Vitis vinifera - Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

4.2 Stellplatzsetzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsetzung der Gemeinde Elbtal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Denkmalschutz

Gemäß § 21 HDSchG: Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

4.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstunbenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.6.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten wird empfohlen für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 21.10.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.06.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.06.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 05.07.2021
06.08.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 07.10.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Nassauischen Neuen Presse.

Ausfertigungsvermerk:

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.

Elbtal, den 07.10.2021



Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 17.10.2021

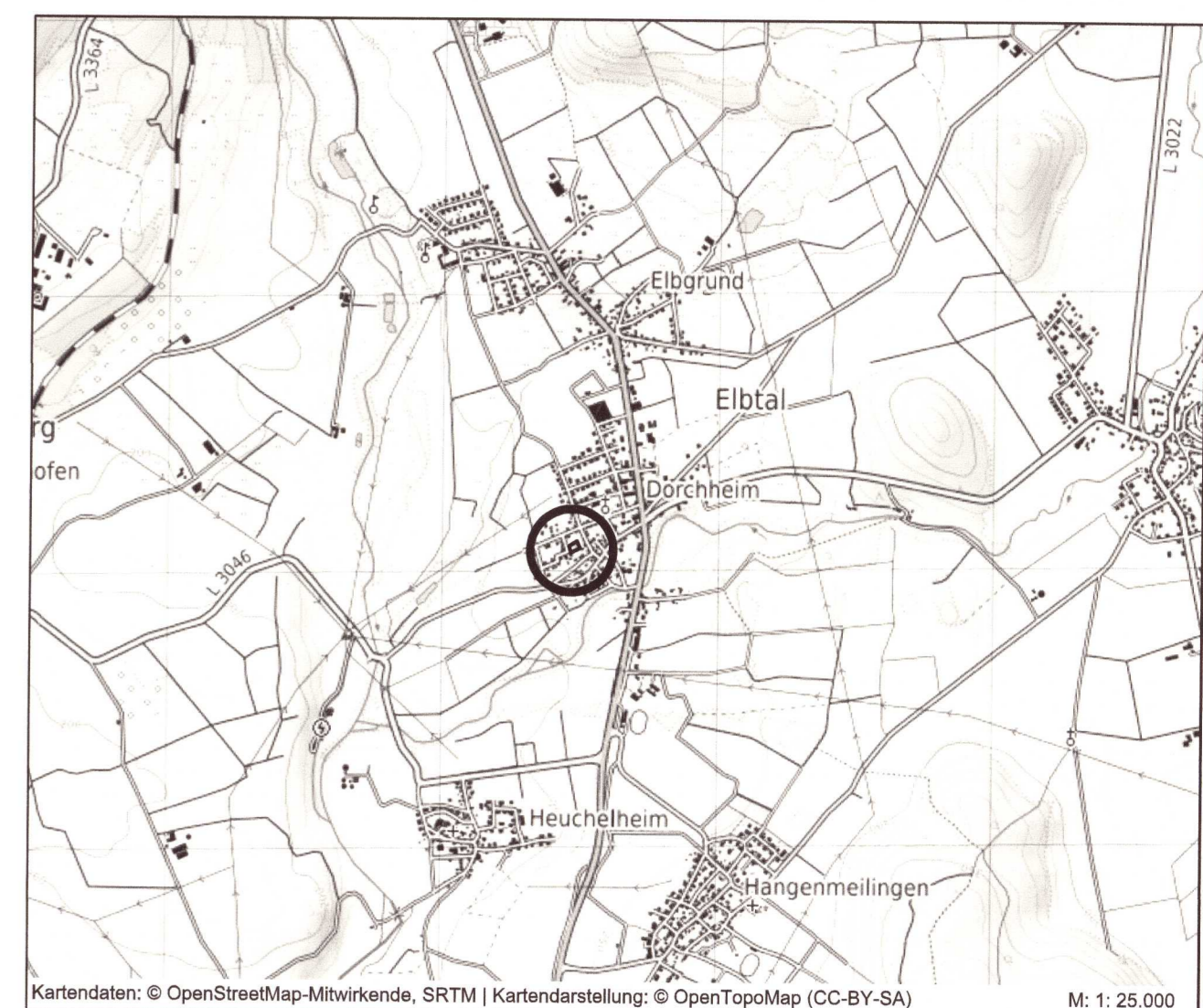
Elbtal, den 17.10.2021



Bürgermeister

Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim

Bebauungsplan "In der Bitz" 2. Änderung



PLANUNGSBURO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Satzung

Stand: 09.03.2021
20.09.2021

Projektleitung: Roeßing
CAD: Roeßing
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 21-2411