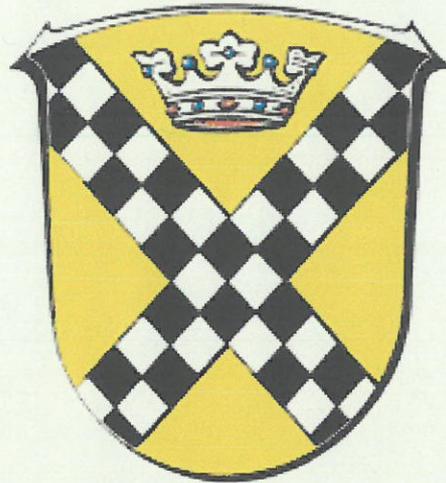


GEMEINDE ELBTAL

Ortsteil Hangenmeilingen



1. Änderung des Bebauungsplans

„Im Buchholz“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

erstellt von

dp - freiraum

dipl.- ing. dirk pott
landschaftsarchitekt

in der kornwies 25
65599 dornburg
ot. langendernbach



Stand Oktober 2008
Satzung

p: 0 64 36 . 60 23 33

f: 0 64 36 . 60 23 56

e: info@dp-freiraum.de

i: www.dp-freiraum.de

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES.....	4
1.1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans.....	4
1.2. Beschlusslage.....	4
2. RECHTLICHE VORGABEN.....	4
2.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
2.2. Rechtsgrundlagen.....	5
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
4. VERLAUFSPROTOKOLL.....	6



1. Allgemeines

1.1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Im Buchholz“ führt immer wieder zu Konflikten bezüglich der dort gefassten Festsetzungen. Vor allem durch die Bauordnungsrechtliche Festsetzung unter Pkt. 3.1, dass „Gauben und Zwerchhäuser“ unzulässig sind, wird eine optimale Ausnutzung der ohnehin niedrigen, eingeschossigen Wohngebäude schwer möglich.

Auch ortstypische, architektonisch ansprechende Gebäudestrukturen sind so nur bedingt umsetzbar. Die Anfragen von diversen Bauwilligen zielen auf eine intensivere Ausnutzung und günstigere Strukturierung der geplanten Gebäude ab. Um den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum in Bezug auf die Integration von Gauben, Zwerchhäusern und untergeordneten Vorbauten zu ermöglichen, soll daher der rechtskräftige Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

1.2. Beschlusslage

Am 07.08.2008 beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Buchholz“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der ursprüngliche Geltungsbereich wird nicht verändert. Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Hangenmeilingen.

2. Rechtliche Vorgaben

2.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung berührt ausschließlich Fragen, die um Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtlich sind. Andere als die bauaufsichtliche Fachbelange sind nicht betroffen.

Die Planänderung berührt die Grundzüge der ursprünglichen Planung vom 08.11.1993 nicht. Es werden hierdurch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter, sodass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren auf Grundlage des §13 BauGB erfolgt.



2.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichtgs.- u. WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung 13.06.2002 (GVBl. 2002Nr. 14 S. 274)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
- Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619).

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Buchholz" ersetzen mit Erlangung der Rechtskraft die bisher getroffenen Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von den Änderungen unberührt.

Änderung zu Pkt. 3.1 Gem. § 9(4) i.V.m. § 81 HBO

- DREMPEL sind zulässig bis zur einer Höhe von maximal 0,50m,
- die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45°,
- Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Von der Traufhöhenbegrenzung sind Gauben, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten ausgeschlossen. Gauben, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten dürfen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.



4. Verlaufsprotokoll

1. Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat die 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Buchholz" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB am 07.08.2008 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Buchholz" hat gem. §3 BauGB in der Zeit vom 09.09.2008 bis 08.10.2008 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung ist am 02.09.2008 erfolgt.

3. Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Elbtal hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit vom 28.08.2008 bis 08.10.2008 beteiligt.

4. Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat am 21.10.2008 über die vorgebrachten Stellungnahmen gem. §1 Abs. 7 BauGB aus dem Auslegungsverfahren und der Behördenbeteiligung abgewägt.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat am 21.10.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Buchholz“ gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Schlussbekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§5 und 51 HGO und der Bekanntmachungsverordnung am 23.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Elbtal, den 23.10.2008



Siegel der Gemeinde

-Lenz- Bürgermeister

