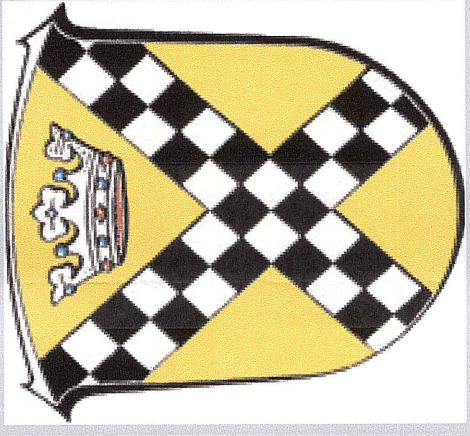


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauser Straße 18", Elbtal- Elbgrund



## TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
    - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)
 

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
    - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)
      - Grundflächenzahl (GRZ)
 

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
      - Geschossflächenzahl
 

Die Geschossflächenzahl wird gem. § 20 (2) auf 0,8 festgesetzt.
      - Vollgeschosse
 

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
    - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 (2) BauGB u. § 22 BauNVO)
 

Es wird die "offene Bauweise" (o) festgelegt.

Hierdurch ist u. a. der Bau von Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen gegeben, die jedoch zusammen (wie auch Einzel- und Doppelhäuser (je für sich), eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten dürfen.
    - Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 (4) BauGB u. § 88 Abs. 3 (3) LBOuO)
 

Die Errichtung der Stellplätze ist im gesamten Plangebiet zulässig.
    - Die herzustellenden Flächenbefestigungen der Grundstücke sind sparsam zu dimensionieren und wasserdruchtig auszubilden (außer Bereiche für denen ggf. mit wassergebundenen Stoffen umgegangen wird). Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitflüge Plasterbeläge), Dampflaster, Rasenpflaster (gitterlose), Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserdruchtige Oberflächenmaterialien zulässig (Mindestgegenanteil 30%). Wartungs- und Pflegearbeiten an den Feuerwehrausrüstungen sind auf den wasserdruchtig belagten Flächen nicht zulässig.

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (vertickern).
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25 b BauGB)
    - Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu mindestens 30 % mit einer lockeren Strauchpflanzung und Bäumen zu bepflanzen. Hierzu sind überwiegend standortgerechte Laubbäume II. Prioritätsliste zu verwenden. Laubbäume (Pflanzenqualität, wenn nicht in Prioritätsliste festgelegt) min. H. 3XV, 1,8-1,9) sind durch einen Dreieck oder gestiegene Unterlinsenverankerung zu sichern.
    - Bei den Baumscheiben der Baumstandorte innerhalb von Stellplatzflächen ist eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> mit entsprechendem Zuschnitt (Dübel 6 x 1m) und zusätzlich min. 4 m<sup>2</sup> weite durchwurzelbare Fläche (Wurzelausbreitung unter angrenzenden befestigten Flächen) anzustreben. Die Baumscheiben sind in Fährnissen durch Aufkantung gegen Beläufen zu schützen.
    - Kontieren sind im Pflanzengröße nicht zulässig.
    - Auf großflächige intensivrasen- Bereiche ist soweit wie möglich zu verzichten.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

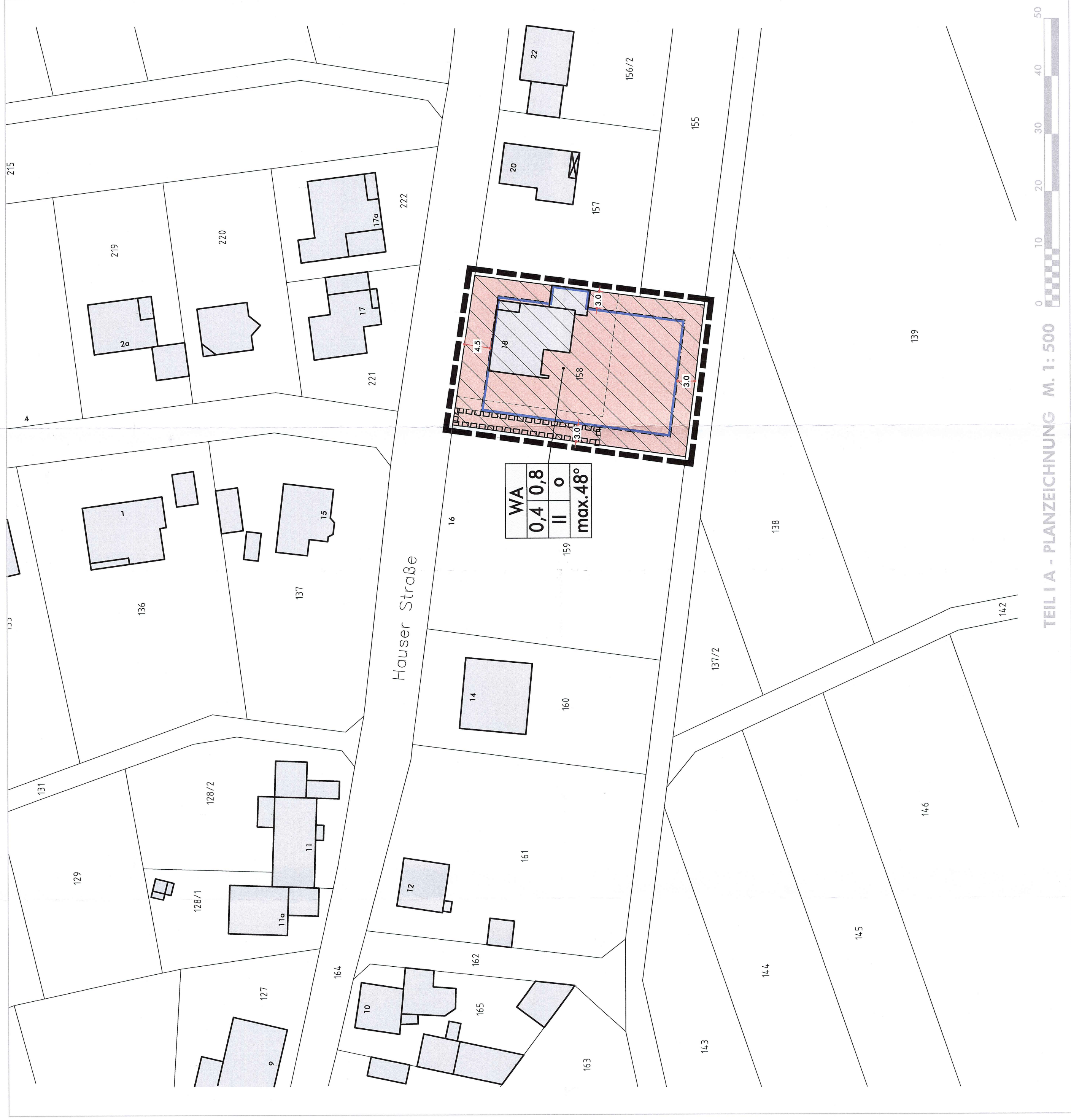
Die Errichtung der zulässigen Bereiche des Grundstückes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben und durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im bebaubaren Flächen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. Die festzustellende Zufahrtsbreite hat mindestens 3,0 m zu betragen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 81 HBO 2002 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
  - Deckform- und -gestaltung** (§ 88 Abs. 1 (1) LBOuO)
    - Alle Dachformen sind Pult-, Sattel und Walmdächer zulässig. Für Hauptgebäude sind Flachdächer unzulässig. Dachaufbauten (Gaulben, Zwerchgiebel etc.) und Dachansätze sind zulässig. Die Dachneigung darf max. 48° betragen.
    - Es ist hohes Material in den Farben grau bis anthrazit oder rot bis braun zu verwenden. Ausdrücklich unzulässig sind blaue u. grüne Farben, glänzende und edelergoberte Dachdeckungen.
    - Dachbegrünungen, Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - Fassade:** (§ 88 Abs. 1 (1) LBOuO)
 

Die Farbgestaltung der Gebäudefassaden ist in weißen und erdigen Tönen zu gestalten. Faszernplatten und Kunststoffverkleidungen der Fassade sind nicht gestattet.
  - Abstellstandorte** (§ 88 Abs. 1 (1) LBOuO)
 

Abstellboxen/-behälter sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. raumbildende Eingrünung, Einhausung) der Sicht zu entziehen.
  - Einfriedungen** (§ 12 i.V.m. § 88 Abs. 1 (3) LBOuO)
 

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleinfrieden nicht einschränken. Sie sind mit Zäunen ohne Sockel und/oder in Lebensbreite aus Gehlöhnen der Pflanzenliste herzustellen. Der Mindestbodenstand von Einfriedungen muß 1,5cm betragen. Die Bauhöhe wird auf maximal 1,5m begrenzt.
  - Erdaustrub:** (§ 88 Abs. 1 LBOuO)
 

Der anfallende, unbelastete Erdaustrub der Arbeitsräume ist, soweit von der Topographie her möglich, auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Erdanschlüßungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden. Der Einbau des Erdofftes ist landschaftsbildverträglich zu realisieren.



TEIL I A - PLANZEICHNUNG M. 1: 500

## PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontextes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Bauflächen, Bauweisen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsabablone

WA	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Art der baulichen Nutzung
0,4 0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosse zur Grundstücksfläche	Bauweise o = offenes Bauwesen
II o	Anzahl der Vollgeschosse	Dachneigung
max. 48°		

## Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Katastramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Flurnummer

Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzstein (vorhanden)

Polygonpunkt

Flurstücksnummer

Gebäude (Bestand)

Nachrichtliche Darstellungen

Gestaltete Konturergrenze nach Grundstücksteilung

## VERLAUFSPROTOKOLL

- Aufstellungsbeschluss (Eröffnungsbeschluss)**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Elbtal hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hauser Straße 18" gem. § 12 BauGB am 16.12.2011 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2012 öffentlich bekannt gemacht.
- Behördenbeteiligung**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Elbtal hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 17.08.2012 bis 02.10.2012 (einschl.) beteiligt.
- Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 03.09.2012 bis 02.10.2012 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.
- Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat am 25.02.2013 über die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung, sowie der im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen abgeklärt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat am 25.02.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Elbtal, den 26.02.2013

.....  
-Lutz-, Bürgermeister

Der Gemeindevorstand
- Schlussbekanntmachung**

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung der Bekanntmachungsverordnung am 26.02.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung der Bekanntmachungsverordnung am 26.02.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

**dp-freiraum**  
in der Kornwies 25  
65595 demburg

1. 0 44 36 - 40 23 33  
f. 0 44 36 - 40 23 36  
e. info@dp-freiraum.de

www.dp-freiraum.de  
planung - ausscheidung - baumanagement

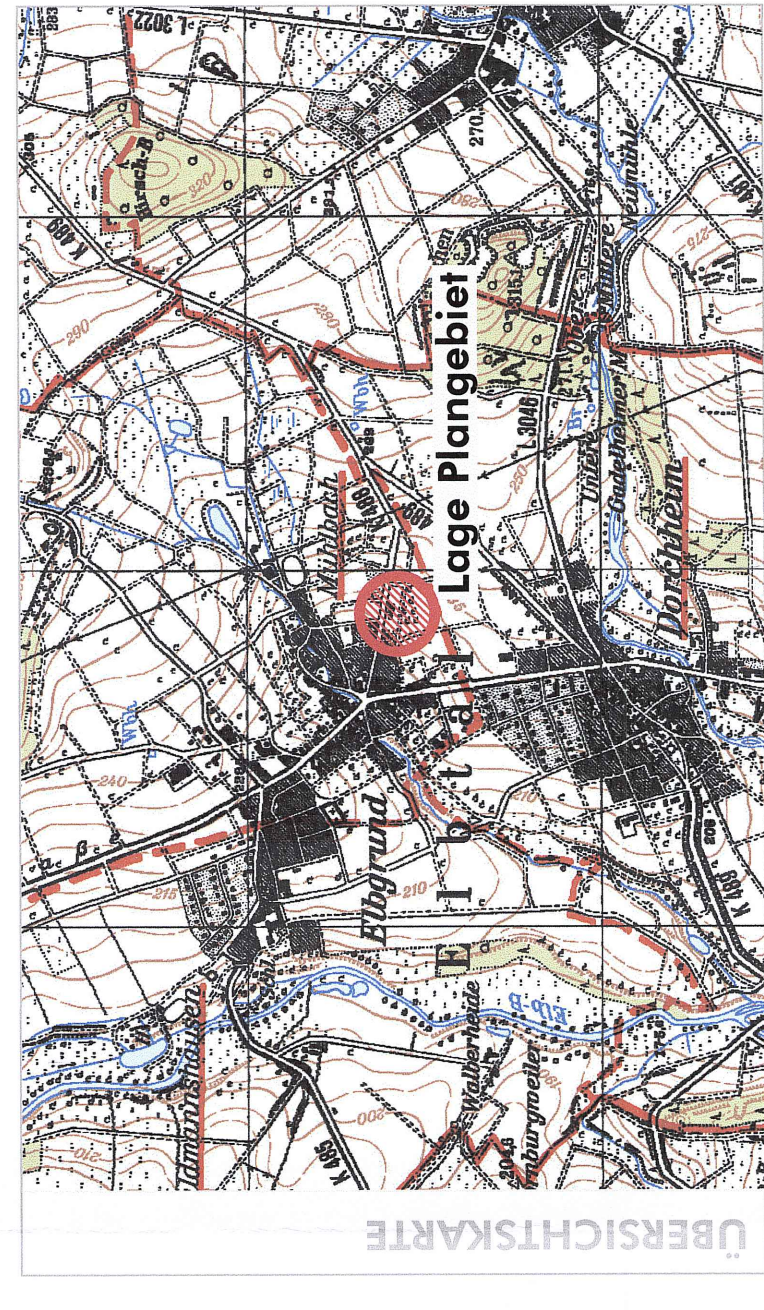
12.17  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Hauser Straße 18"  
65627 Elbtal- Elbgrund

Bebauungsplan

Satzung  
01 27.03.13 1:500

98,2 x 68,9 01-g.dwg dp/va

Der Gemeindevorstand  
.....  
-Lutz-, Bürgermeister



ÜBERSICHTSKARTE  
Lage Plangebiet