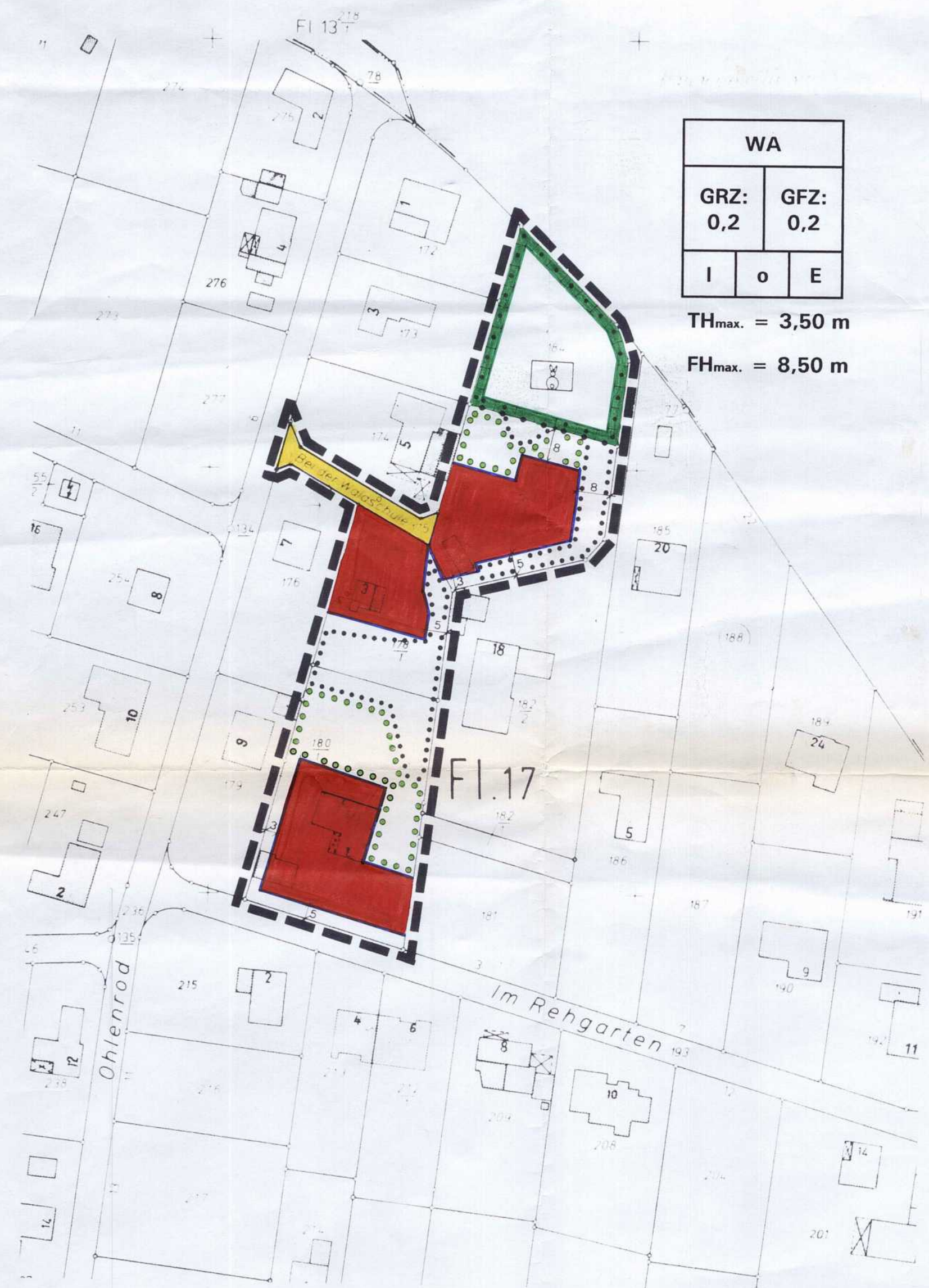


Gemeinde Elbtal, OT. Hangenmeilingen Bebauungsplan „Heidenhäuschen“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 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)
 Bauutzungsverordnung (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 (Investitions erleichterungs- 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:

Ila. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Iib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
 TH_{max.} bergseitige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes

FH_{max.} Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.2

hier: Entwicklungsziel kraut- und strukturreiche Laubgehölze (Plankarte 1)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen 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:
 - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter Iib.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist pro Baugrundstück je angefangene 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 großkroniger, firstüberschreitender, standortgerechter einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen; Ausfälle sind innerhalb 2 Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 - Bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche und Komposteinrichtungen sind unzulässig.

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 20° bis 48°, Pultdächer sind unzulässig. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementfarbener Materialien untersagt.
- Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitte sind nur in einer Länge von maximal 1/3 der Länge je Dachfläche zulässig, wobei die Einzellänge der Aufbauten/Einschnitte 3 m nicht überschreiten darf.
- Zum rationellen Umgang mit Energie sind Solaranlagen (mindestens zur Warmwasserbereitung) zu errichten.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiß die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

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

- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
- Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen ebenso mindestens 20% der Fassaden der Hauptgebäude, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen und die Benutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt wird.
- Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 20%) angepflanzt werden. Innerhalb der unter Ziffer 3. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bestimmten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten angepflanzt werden.
- Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

§ 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

IV. Hinweis:

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

V. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

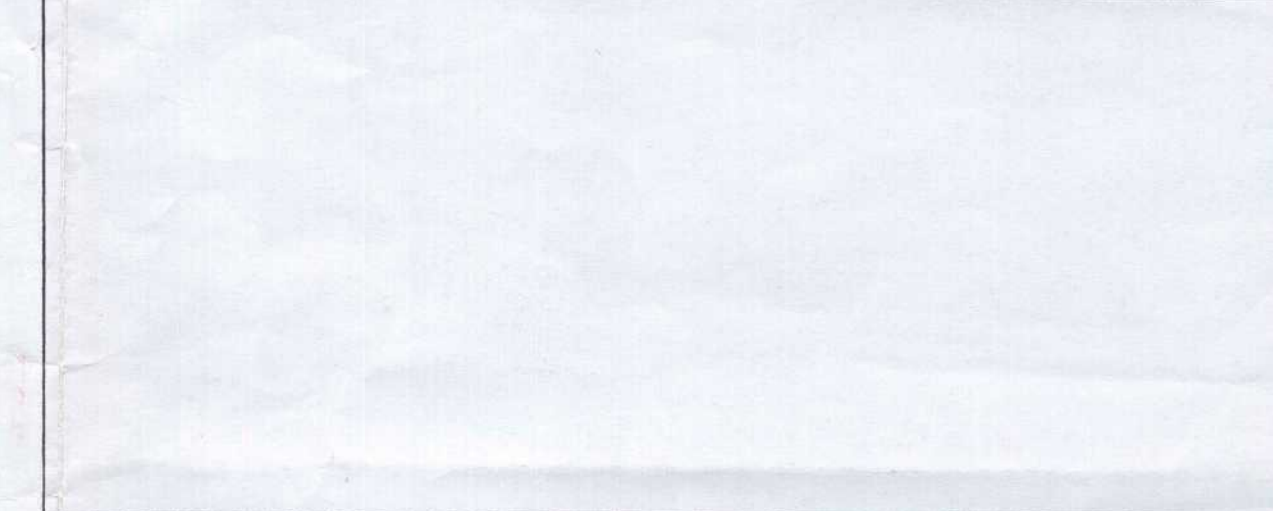
1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB	09.07.1996
2. Ortsübliche Bekanntmachung	06.02.1998
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	Vom 09.02.1998 bis 10.03.1998
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB	08.06.2000
5. Ortsübliche Bekanntmachung	22.03.2000
6. Entwurfsoffenlage	vom 03.04.2000 bis 02.05.2000
7. Satzungsbeschuß	15.08.2000

Elbtal, den 25. Okt. 2000

Siegel der Gemeinde



B. Anzeigevermerk



C. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

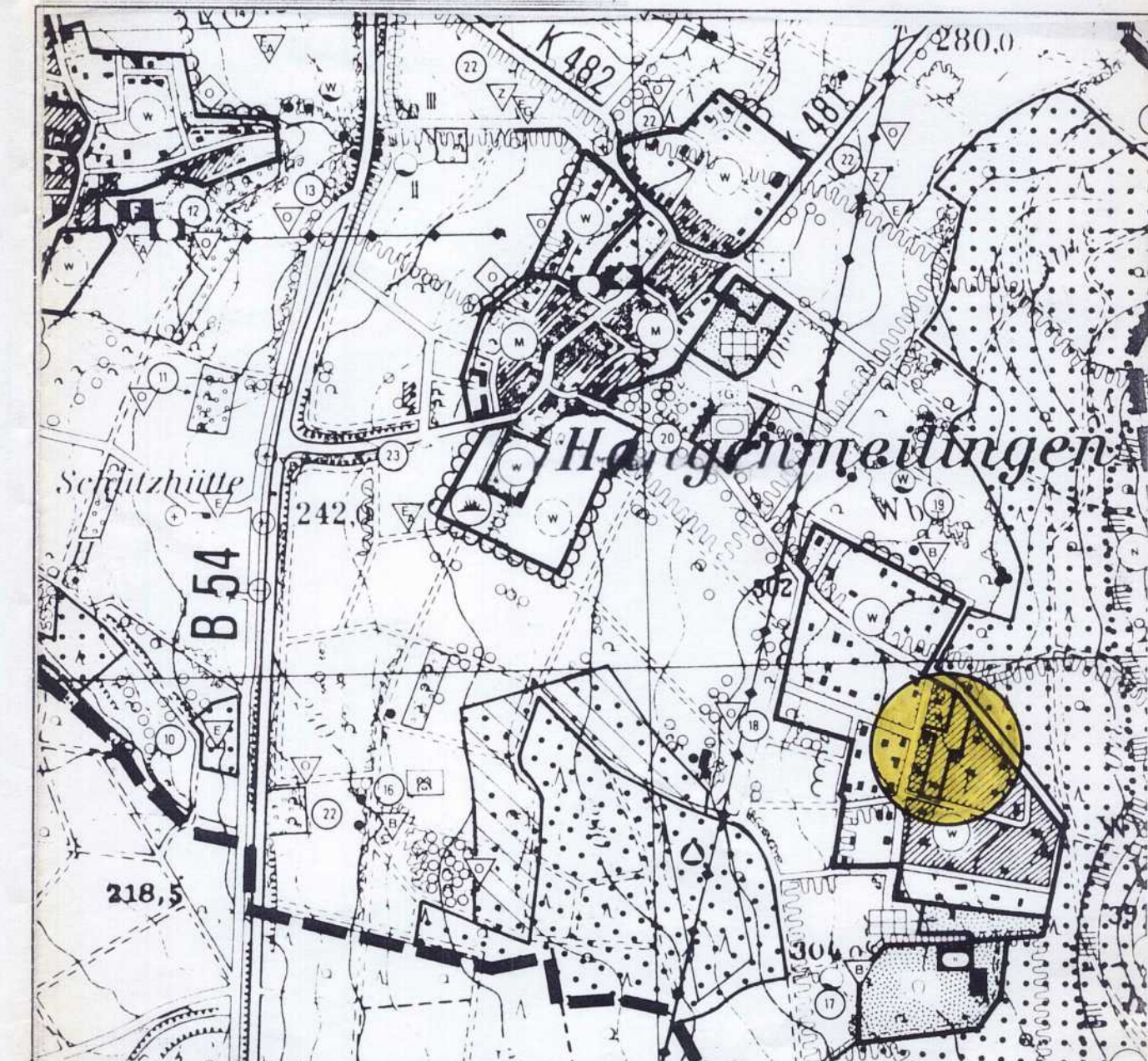
Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB 28. Okt. 2000

Elbtal, den 30. Okt. 2000

Siegel der Gemeinde



VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Gemeinde Elbtal, OT. Hangenmeilingen
 Bebauungsplan „Heidenhäuschen“

Satzung

Datum: 8/97
 zul. überarb.: 5/98

bearbeitet: A. Richter
 gezeichnet: I. Wißner
 geprüft:

Plangröße (in cm):

Maßstab: 1:1.000

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
 Stadtplanung/Landschaftsplanung
 Büro H. Christophel
 Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30