



Änderung Bebauungsplan "In der Bitz"

Elbtal, Ot. Dorchheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. §9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. §9(1)20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:

2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). § 10 Abs. 1 Satz 5 HBO bleibt unberührt.

2.2 Das von Dachflächen abfließende, Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

2.3 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) sind im Abstand von jeweils 50 m mind. zwei großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m² pro Baum.

2.4 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit dem Entwicklungsziel "Obstwiese" dauerhaft zu sichern und zu bewirtschaften. Die gemäß den Pflanzlisten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgäbige Exemplare sind zeitnah durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind ausschließlich Hochstammobstbäume bewährter Sorten zu verwenden.

b. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(4) i.V.m. § 118 HBO:

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) 1 HBO:

- die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 30° bis 50°;
- die Dacheindeckung ist mit anthrazitfarbenen Materialien vorzunehmen;
- fenster- und tüloze Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierrost zu begrünen.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) 3 HBO: Einfriedungen sind als Laubrauchhecke, 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 15 cm zur Unterkante der Einfriedung muss eingehalten werden.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) 5 HBO: 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 Pflanzliste zu verwenden, die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Pro Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

PFLANZLISTE

Bäume (heimisch)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
		Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Hochstammobstbäume, lokaltypische Sorten

Sträucher (heimisch)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa spec.	Wildrose
Corylus avellana	Haselnuß	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Prunus spinosa	Schlehe, Scharzorn		

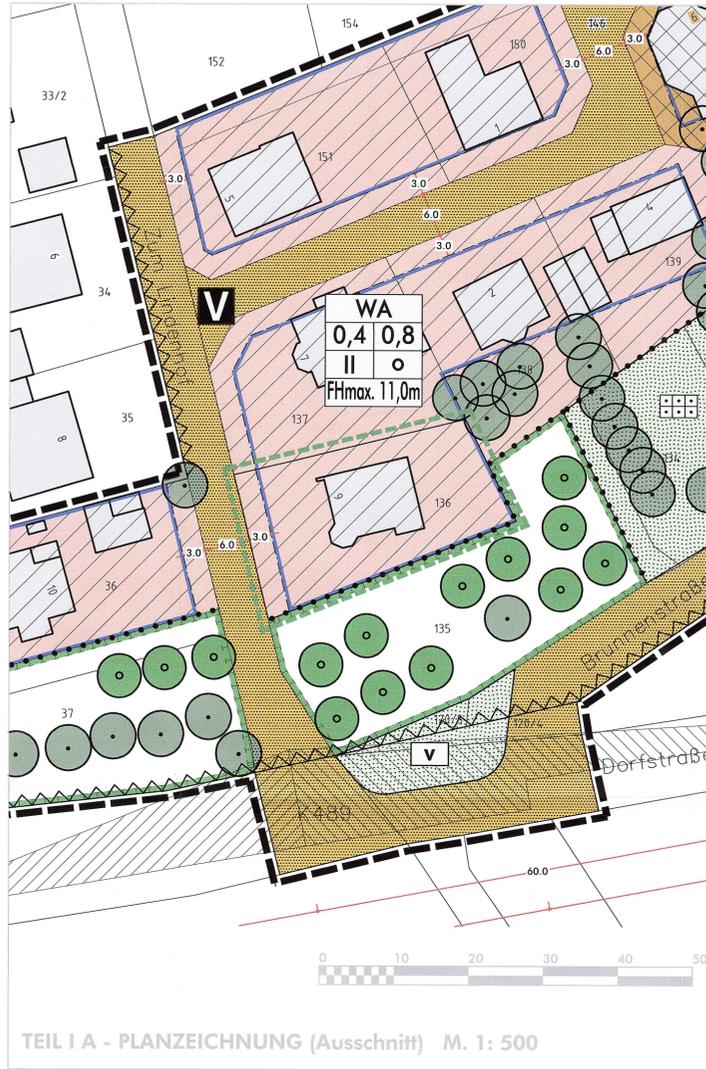
Obststräucher bewährter Sorten

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe	auch*:	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu		Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliaber		Vitis vinifera	Wain
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt		Wisteria sinensis	Blauregen

Aufgrund der geringen Anzahl einheimischer Kletterpflanzen können für die Fassadenbegrünung auch fremdländische Arten und Zuchtformen verwendet werden.

Das Hessische Nachbarschaftsrecht (NachbG HE 1962 Vom 24. September 1962 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631)) ist mit seinem bezüglich der zu verwendenden Pflanzarten spezifischen Grenzabständen unbedingt zu berücksichtigen!



TEIL I A - PLANZEICHNUNG (Ausschnitt) M. 1: 500

PLANZEICHEN

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

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

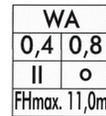
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fl. zur Grundstücksfl.	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossh. zur Grundstücksfl.
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise o = offene Bauweise
maximale Firtshöhe Höhe baulicher Anlagen die Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche	



Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün



Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grabland

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen: Bäume



Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter



Flurnummer



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein (vorhanden)



Polygonpunkt



Flurstücksnummer



Gebäude (Bestand)



Grenze des Umlegungsbereiches



Bemessung



freizuhaltende Sichtfelder (mit Angabe der Schenkellänge)



Bereich der Bebauungsplanänderung

VERLAUFSPROTOKOLL

- Aufstellungsbeschluss (Eröffnungsbeschluss)**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat die Änderung des Bebauungsplans "In der Bitz" gem. § 2 (1) BauGB für das Flurstück 136, Flur 17, Gemarkung Dorchheim (Zum Lindenhof 9) am 13.12.2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

- Behördenbeteiligung**
Die Gemeinde Elbtal hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2014 bis 18.03.2014 beteiligt.

- Auslegung (Offenlegung)**
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2014 bis 19.03.2014 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

- Abwägung**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat am 29.04.2014 über die vorgebrachten Stellungnahmen gem. §1 Abs. 7 BauGB aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung, sowie der im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen abgewägt.

- Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat am 29.04.2014 die Änderung des Bebauungsplans und die Begründung gem. §10 BauGB als Satzungen beschlossen.

Elbtal, den 06.05.2014

Der Gemeindevorstand

Lenz
-Lenz-, Bürgermeister



- Schlussbekanntmachung**
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§5 und 51 HGO und der Bekanntmachungsverordnung am 19.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

- Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- u. WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

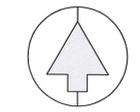
- Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Hessische Bauordnung** in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 429).

- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan** vom 28.01.1977.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629).



SATZUNG DER GEMEINDE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat aufgrund des §10 BauGB und der §§5 und 51 HGO in der jeweils gültigen Fassung in Ihrer Sitzung am 29.04.2014 die Änderung des Bebauungsplans "In der Bitz" (für das Flurstück 136, Flur 17, Gemarkung Dorchheim - Zum Lindenhof 9) im OT Dorchheim, bestehend aus dem zeichnerischen und dem textlichen Teil, sowie die in den Bebauungsplan integrierten gestalterischen Vorschriften gem. §81 HBO als Satzung beschlossen.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Elbtal, den 19.05.2014

Der Gemeindevorstand

Lenz
-Lenz-, Bürgermeister





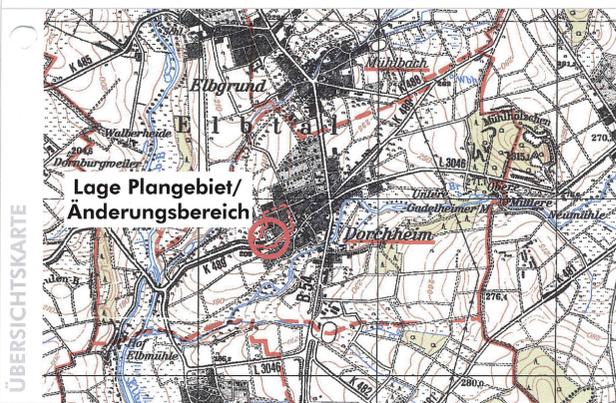
dp-freiraum
dipl. Ing. Dirk Pott
Landschaftsarchitekt

in der Kornwies 25
65599 Dornburg

t. 0 64 36 60 23 33
f. 0 64 36 60 23 56
e. info@dp-freiraum.de

www.dp-freiraum.de
planung · ausschreibung · baumanagement

Form. nr.	inhalt	projekt	14.03	datum	
arch d	plan	phase	Änderung des Bebauungsplans "In der Bitz"		
querformat	1403 01 g.dwg	maßstab	65627 Elbtal- Dorchheim		
Satzung			Bebauungsplan Änderungsausschnitt		
arch d	01	datum	05.05.2014	maßstab	1:500
querformat	1403 01 g.dwg	gezeichnet	dp/we		



ÜBERSICHTSKARTE