

GEMEINDE ELBTAL, OT. DORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN "IN DER BITZ"



Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Limburg, den 25.10.93
Der Landrat des Landkreises Limburg-Weilburg
Katasteramt

Rechtsgrundlagen

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134),
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. 20.7.1990 (GVBl. I S. 476),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)

Zeichenerklärung

	Katasteramtliche Darstellungen
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
	Planzeichen
	Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet
	Dorfgebiet
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
	Grundflächenzahl
	Geschößflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche:
	Firsthöhe
	Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)
	Baugrenze
	Offene Bauweise
	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grabland
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Ziffer (2.4) der textl. Festsetzungen)
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhalt von Bäumen
	zu erhaltende Natursteinmauer
	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9(6) BauGB
	Grenze des Umlegungsbereiches
	Sonstige Planzeichen
	freizuhaltendes Sichtfeld (mit Angabe der Schenkellänge)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 Pflanzstellungen zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Exemplare sind zeitnah durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind ausschließlich Hochstammobstbäume bewährter Sorten zu verwenden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(3) 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 türlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu bepflanzen.

(3.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) 3 HBO: Einfriedigungen 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 15 cm zur Unterkante der Einfriedigung 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:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Feldahorn (Acer campestre)
Hängebirke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hochstammobstbäume, lokaltypische Sorten

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

Kletter-/Schlingpflanzen:
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Jelängerjeliieber (Lonicera caprifolium)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
Glyzine (Wisteria sinensis)
Schlingknöterich (Polygonum aubertii)
Wein (Vitis vinifera)

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

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2(1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 22.04.89 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.04.89 in der Nassauischen Neuen Presse.

Elbtal, den 27.04.89

Siegel der Gemeinde
Bürgermeister

* Nassauischen Neuen Presse
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung in der *..... in der Gemeindeverwaltung vom 17.08.89 bis 21.08.89 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

Siegel der Gemeinde
Elbtal, den 06.07.89
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung: Der Planentwurf wurde gem. § 3(2) BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 16.08.93 bis 17.09.93 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 05.09.93 in der Nassauischen Neuen Presse.

Siegel der Gemeinde
Elbtal, den 05.08.93
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss: Der Pl-nentwurf wurde gem. § 10 BauGB am 12.10.93 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde
Elbtal, den 12.10.93
Bürgermeister

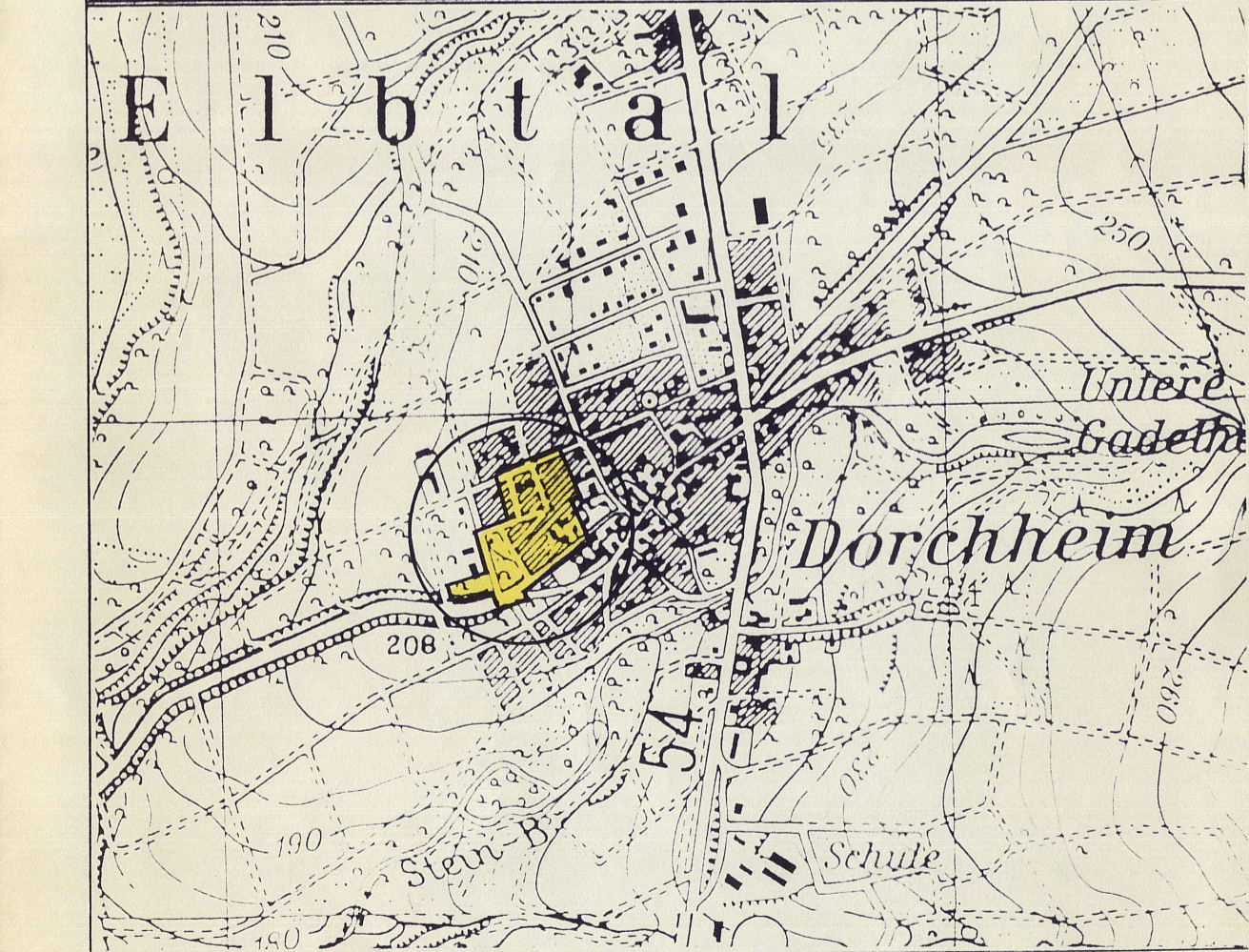
5. Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss wurde am 08.11.93 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Gemäß § 2(6) BauMaßnahmenG erlangt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Rechtskraft.

Siegel der Gemeinde
Elbtal, den 08.11.93
Bürgermeister

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 08.11.93 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde
Elbtal, den 08.11.93
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Datum: 1/89
zul. überarb.: 10/93
Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim
Bebauungsplan "In der Bitz"
Bearb.: A. Ri.
gez.: Olemotz
gepr.: ar
Plangröße (in cm): 91x52
Maßstab: 1:1.000

SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR
Breiter Weg 114
35440 Linden
Tel. 06403/9503-0
Fax: 06403/9503-30
Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert