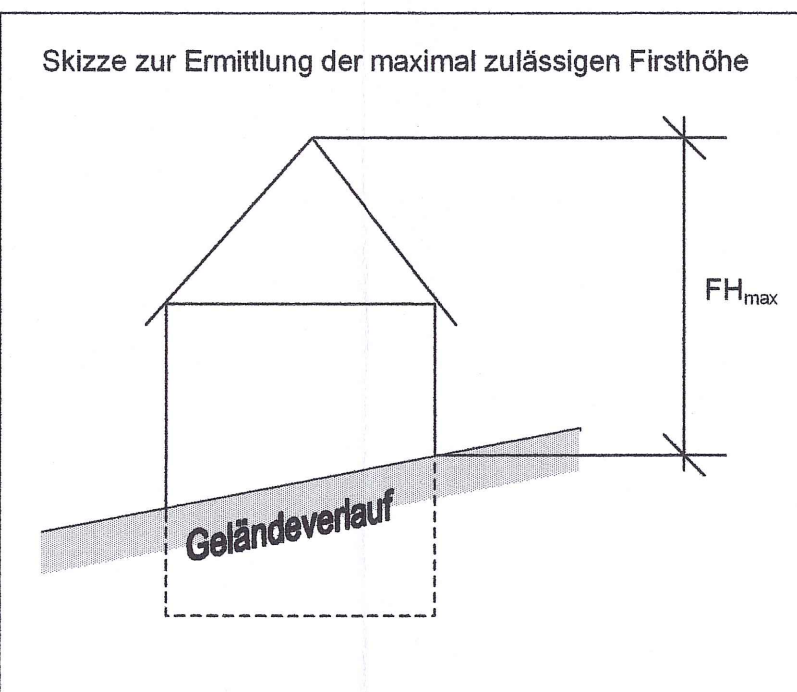


Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim

Bebauungsplan „Ober der Chaussee“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

II. Zeichenerklärung:

Ila. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Ilb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der aufsteigenden Gebäudeaußenwand mit dem vorhandenen Gelände (vgl. Systemskizze)
Baugrenzen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)	
	Baugrenze
	Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf Nur Einzelhäuser zulässig
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)	
	Entwicklungsziel: Obstwiese
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vgl. textl. Festsetzung Ziffer 5.
Sonstige Planzeichen	
	Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Iic. Nachrichtliche Übernahme/Kennzeichnung



III. Textliche Festsetzungen

Illa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 14(1) Satz 3 BauNVO und § 12(6) BauNVO: Pro Grundstück darf maximal eine Garage in Grenzbebauung errichtet werden.
- Gemäß § 9(1)6 BauGB: Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 9(1)13 BauGB: Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen. Das Niederschlagswasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, auf der Fläche zu versickern.
 - Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung des Entwicklungsziels (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Maßnahmeempfehlungen (Kapitel 6.) durchzuführen: Entwicklung einer Extensivwiese mit Anpflanzung von Hochstammobstbäumen.
 - Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 30 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten 1 Baum (großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum) pro 50m² und 1 Strauch je 5m². Vorhandene standortgerechte Bäume sind zu erhalten und anzurechnen.
 - Bei Gehölzanpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden (vgl. Pflanzliste im landschaftspflegerischen Fachbeitrag).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Laubgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu entwickeln. Für Sträucher gilt eine Anpflanzungsfläche von 5 qm pro Strauch für Bäume 25 qm pro Baum.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 35° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 - Zur Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachpfannen oder Schieferendeckungen in schwarz, anthrazit, grau und dunkelrot zulässig.
 - Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Die Drenpelhöhe beträgt maximal 0,75 m.
- § 2: Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO):** Stellplätze für Abfallbehälter sind durch geeignete Maßnahmen fremder Sicht zu entziehen.
- § 3: Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs.1 Nr. 4 HBO):**
- Pro Einfamilienhaus sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 3 PKW-Stellplätze zu bauen. Bei Einrichtung einer weiteren Wohnung (Einliegerwohnung) ist mindestens 1 weiterer Stellplatz zu bauen.
 - Ein Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die Breite eines Stellplatzes beträgt mindestens
 - 2,30 m, wenn keine Längsseite,
 - 2,40 m, wenn eine Längsseite,
 - 2,50 m, wenn jede Längsseite
 des Stellplatzes bis zu 0,10 m durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG)

Dachflächenwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

IV. Hinweis:

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

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	05.02.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung	29.11.2003
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 01.12.2003 bis 02.01.2004
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	28.04.2004
5. Ortsübliche Bekanntmachung	27.08.2004
6. Entwurfsoffenlage	vom 06.09.2004 bis 08.10.2004
7. Satzungsbeschluss	13.12.2004
8. Inkrafttreten	25.01.2006

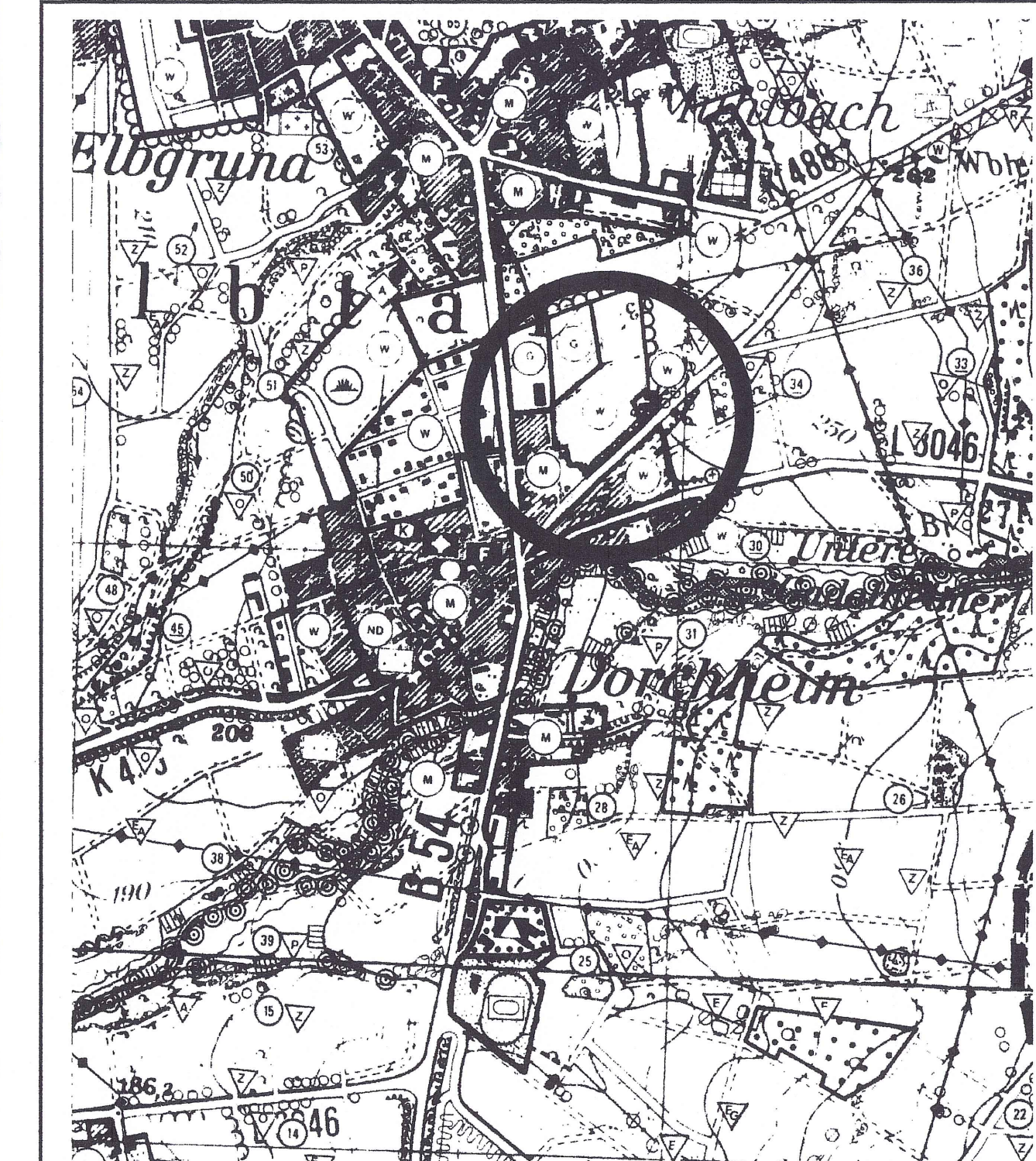
Elbtal, den 25.01.2006



Siegel der Gemeinde

[Signature]
Bürgermeister

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim

Bebauungsplan „Ober der Chaussee“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114
 35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGRichter@aol.com

Datum: 07/2003
 zur. überarb.: 12/2004
 Bearbeiter: A. Richter
 Vermessung:
 digit. erstellt: J. Benavides
 in: PolyGIS 8.5
 Plangröße (in cm): 88x56
 Maßstab: 1:1.000

