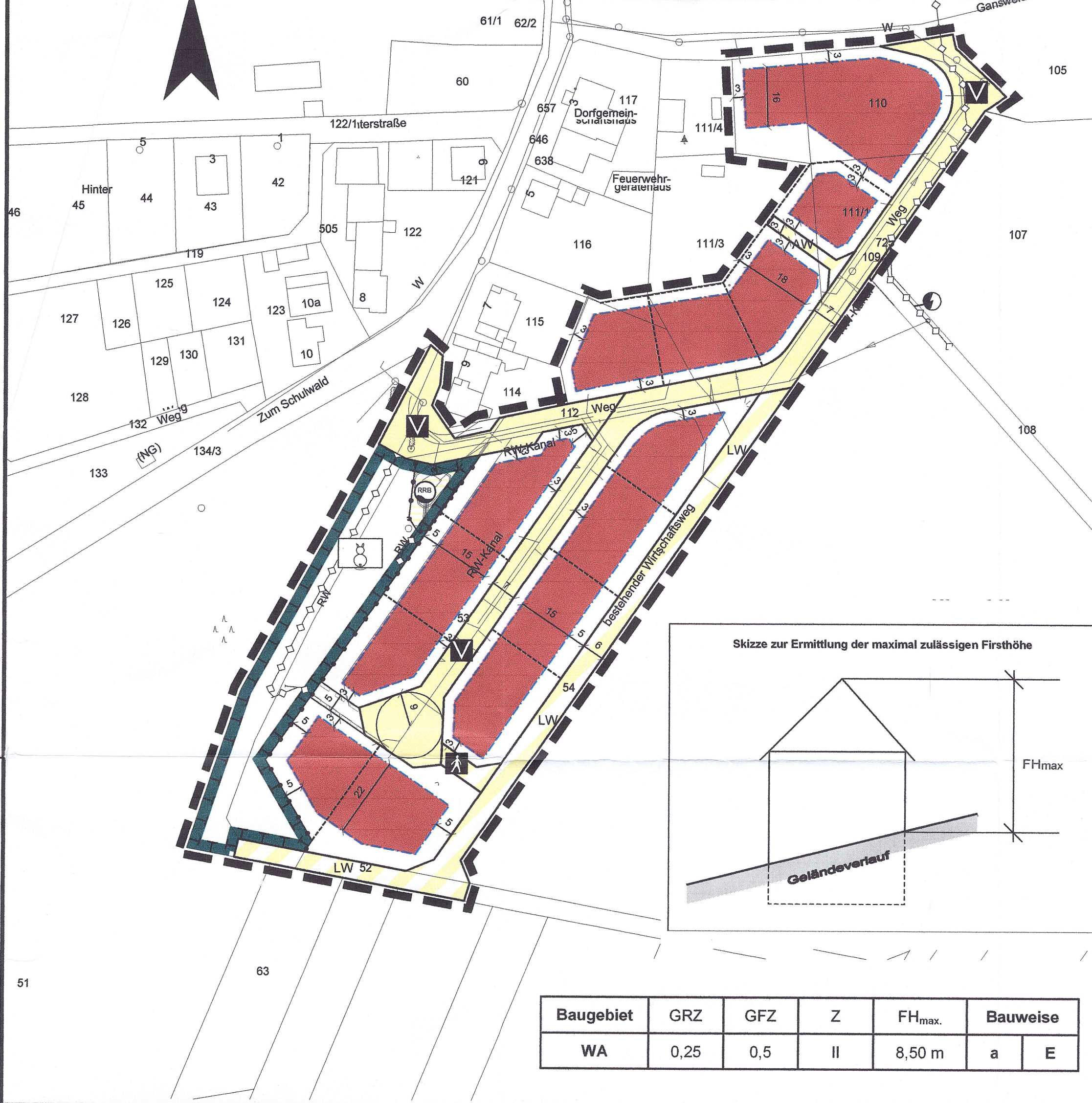


# Gemeinde Elbtal, Ortsteil Heuchelheim

## Bebauungsplan „Schulwald“

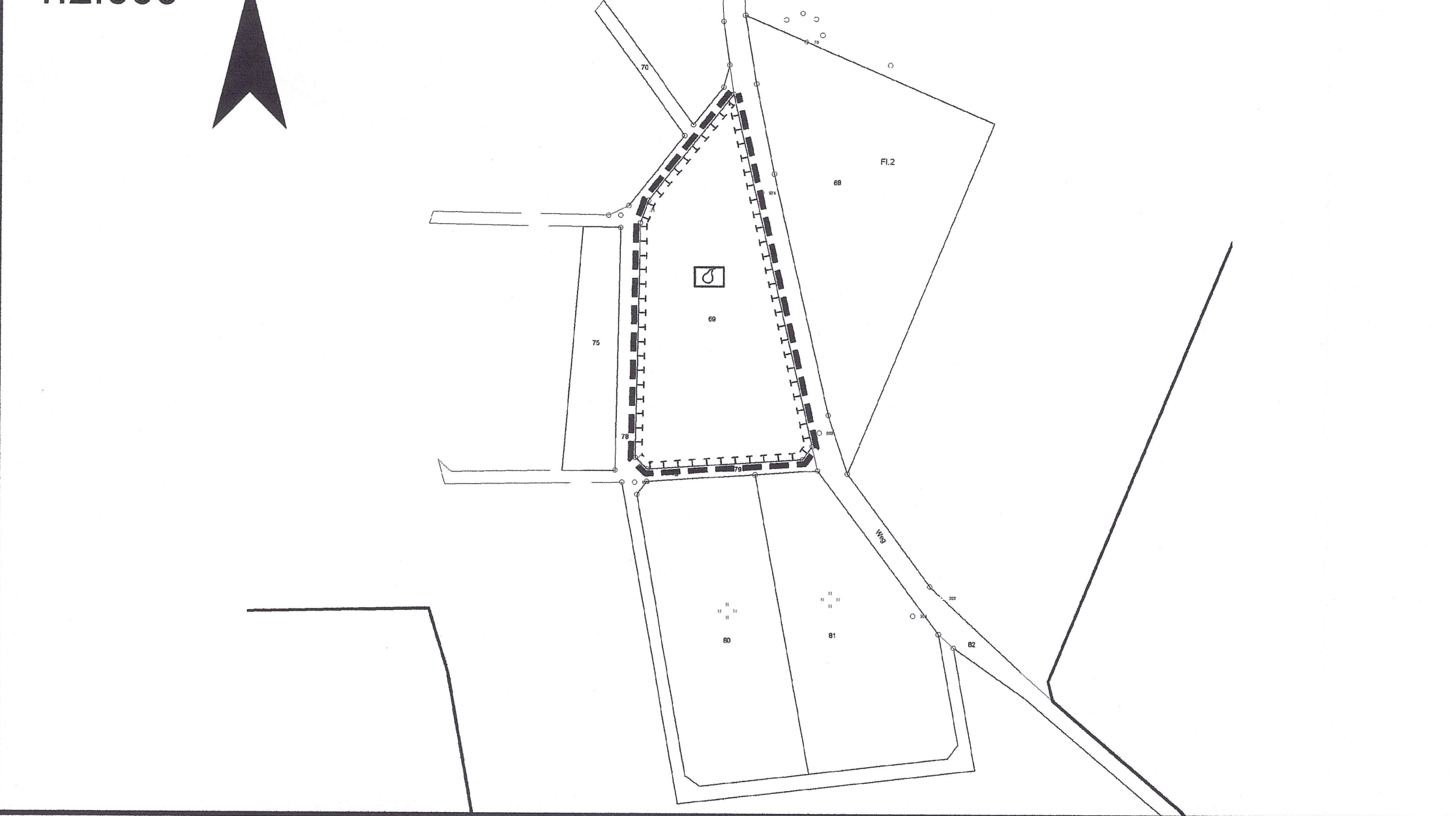
### Plankarte 1

1:1.000



### Plankarte 2

1:2.000



#### 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:

##### Ia. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl.31 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 382/2 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschossflächenzahl

**Z** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

**FH<sub>max.</sub>** 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**

**a** Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf

**E** Nur Einzelhäuser zulässig

###### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Hier: Landwirtschaftsweg

Hier: Anliegerweg

Hier: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

###### Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

Hier: Mulde/Graben zur Regenwasserableitung

###### Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9(1)14 BauGB)

Hier: Fläche für Regenwasserbewirtschaftung (Regenrückhaltebecken, naturnah gestaltet)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.2

Hier: Entwicklungsziel Gehölzsaum (Plankarte 1)

Hier: Obstwiese mit Staudensaum (Plankarte 2)

#### Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9(1) 21 BauGB)

Hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Elbtal als entsorgungspflichtiger Gebietskörperschaft und ihrer Bevollmächtigten

#### Sonstige Planzeichen

Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Iic. Nachrichtliche Übernahme/Kennzeichnung

Mittelspannungsleitung der Süwag.

#### III. Textliche Festsetzungen

##### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. 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.
2. Gemäß § 9(1)6 BauGB: Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
3. Gemäß § 9(1)13 BauGB: Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - 4.1 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.
  - 4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter Ib.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen:
    - a. innerhalb der Fläche mit dem Entwicklungsziel „Gehölzsaum“ unter Beachtung von Sicherungspflichten der Erhalt, die Pflege und die Ergänzung der bestehenden Gehölzbestände. Zulässig ist der Bau einer Kanalleitung entlang der hinteren Grenzen der Baugrundstücke.
    - b. innerhalb der Fläche mit dem Entwicklungsziel „Obstwiese mit Staudensaum“ die Anpflanzung von Hochstammobstbäumen, Bewirtschaftung der Unterkultur als Extensivgrünland, am Ostrand Entwicklung eines Staudensaumes.
5. 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):**
  1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 35° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) 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.
  2. Zur Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachpfannen oder Schieferendeckungen in schwarz, anthrazit, grau und dunkelrot zulässig.
  3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  4. Die Drempelhöhe 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):**
  1. Pro Einfamilienhaus sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 3 PKW-Stellplätze zu bauen. Bei Errichtung einer weiteren Wohnung (Einliegerwohnung) ist mindestens 1 weiterer Stellplatz zu bauen.
  2. Ein PKW-Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die Breite eines PKW-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.

3. Als Stellplatz im Sinne der Nummer 1. gelten freie Stellplätze, Carports und Garagen.

#### 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).

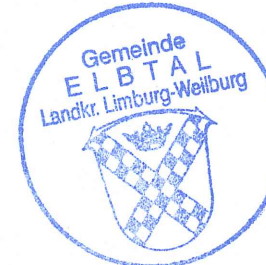
#### IV. Hinweis:

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 | 12.07.2004                    |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung                            | 12.02.2005                    |
| 6. Entwurfs-offenlage                                    | vom 21.02.2005 bis 21.03.2005 |
| 7. Satzungsbeschluss                                     | 19.07.2005                    |

Elbtal, den 03.08.2005



Siegel der Gemeinde

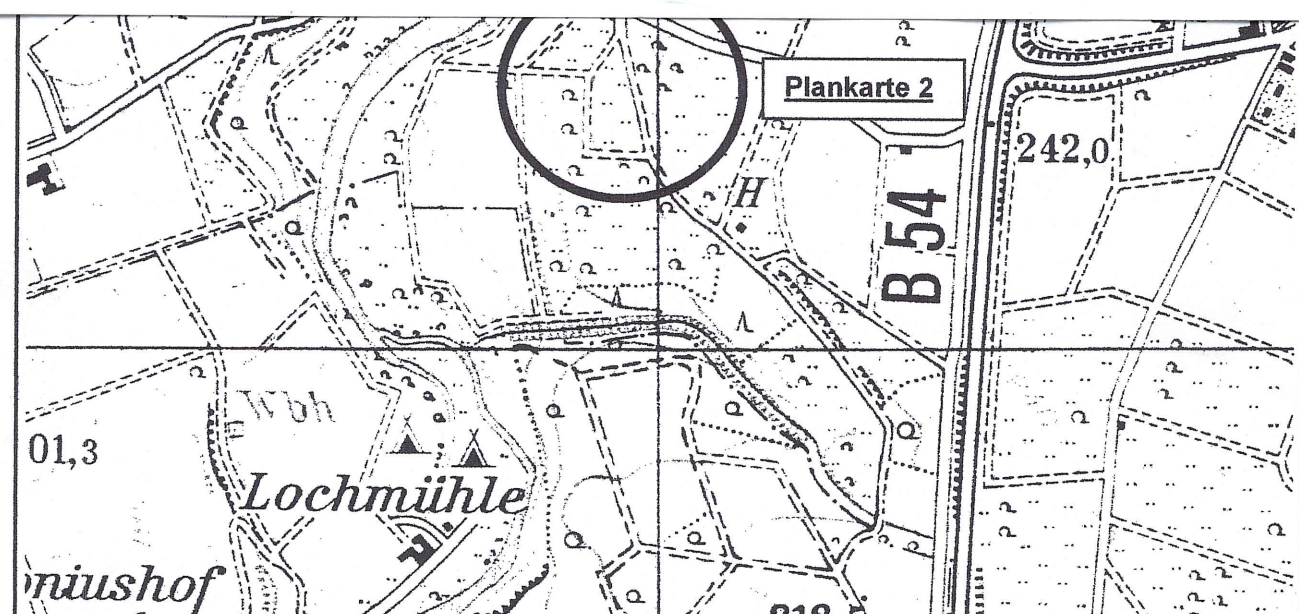
*[Signature]*  
Bürgermeister

**Hinweis auf das Inkrafttreten:**  
Die Satzung wurde am 07.07.2006 in der Nass. Neuen Presse bekanntgemacht und tritt mit diesem Tag in Kraft.

Elbtal, den 07.07.2006  
Der Gemeindevorstand Elbtal



*[Signature]*  
-Lenz, Bürgermeister



Gemeinde Elbtal, Ortsteil Heuchelheim  
Bebauungsplan „Schulwald“

- 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: PGSRichter@aol.com

Datum: 11/2001  
zul. überarb.: 06/2005  
Bearbeiter: A. Richter  
digit. Bearb.: N. Watz  
in: PolyGIS 8.5  
geprüft:  
PlanungsGis (in cm)  
59 x 85  
Maßstab  
1 : 1.000 / 1 : 2.000

