

# Gemeinde Elbtal Ortsteil Hangenmeilingen Bebauungsplan „Über der Heide“

## 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:

### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

#### Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

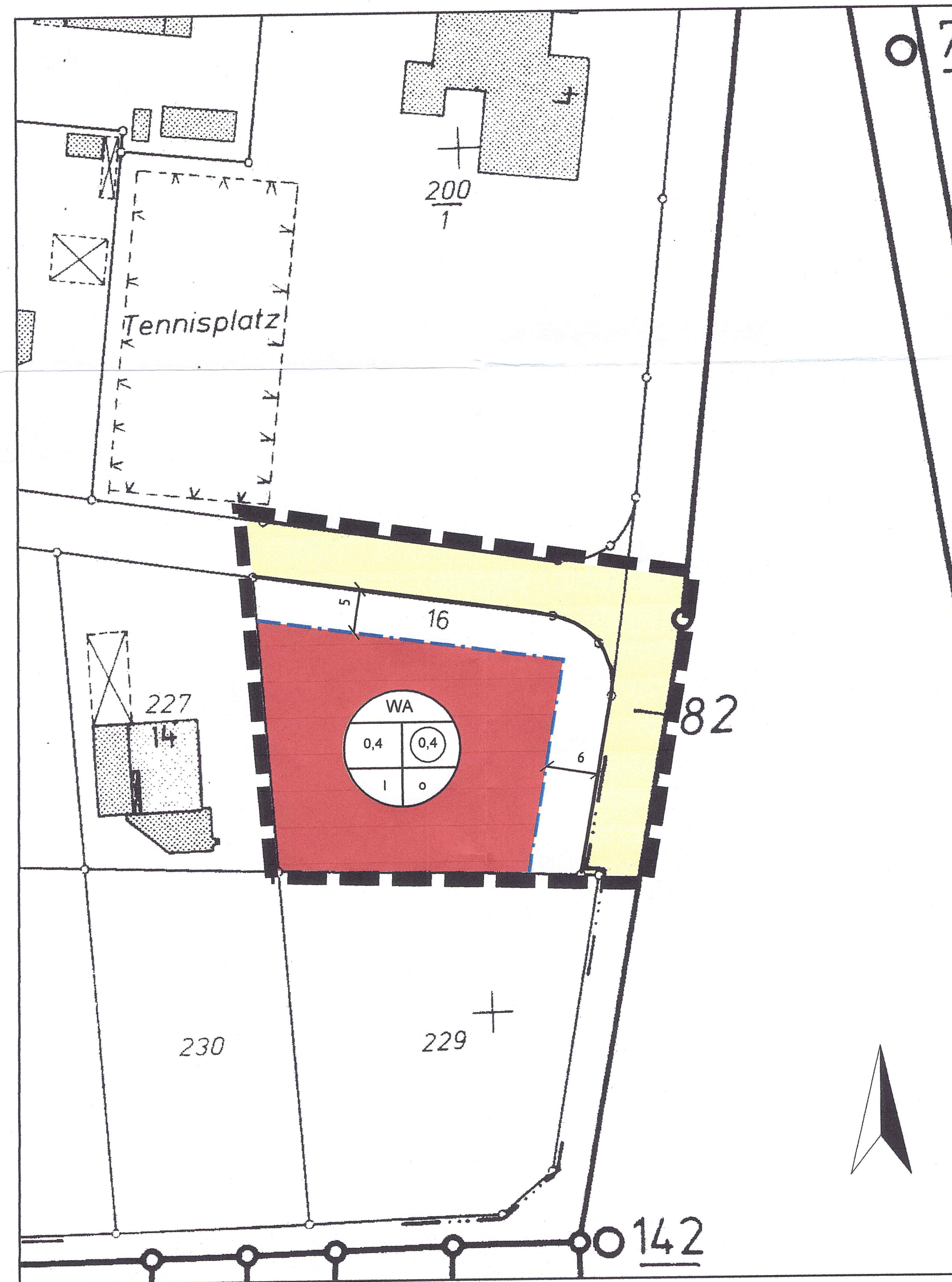
	Baugrenze
	Offene Bauweise

#### Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- Hoffflächen, 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.

### 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 (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.
  - Zur Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachpfannen oder Schiefereindeckungen in schwarz, anthrazit, grau und dunkelrot zulässig.
  - Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - Die Drempehöhe 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 Errichtung einer weiteren Wohnung (Einliegerwohnung) ist mindestens 1 weiterer Stellplatz zu bauen.
  - 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.
  - Als Stellplatz im Sinne der Nummer 1. gelten freie Stellplätze, Carports und Garagen.
- § 4: **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
- Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu mindestens 35% mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen hierbei zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 3 m<sup>2</sup>.

### 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. Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone (Schutzzone III) des geplanten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage Oberzeuzheim.

## V. 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.

## VI. Verfahrensvermerke

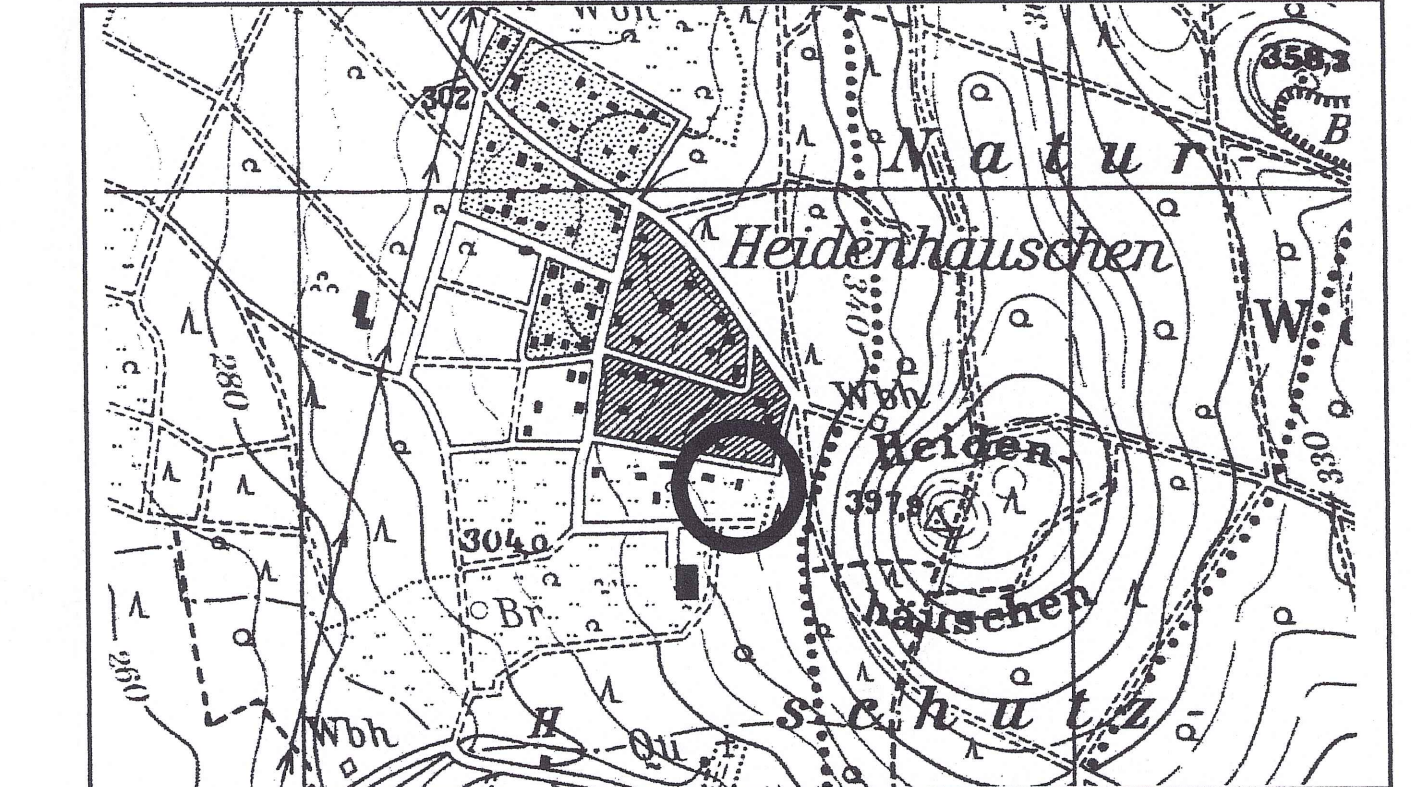
1.: Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	22.05.1995
2.: Ortsübliche Bekanntmachung	27.05.1995
3.: Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	
a) Ortsübliche Bekanntmachung	13.09.1995
b) Beteiligungsfrist	vom 21.09.1995 bis 06.10.1995
4.: 1. Offenlage	
a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	20.12.1995
b) Ortsübliche Bekanntmachung	06.02.1996
c) Entwurfs-offenlage	vom 19.02.1996 bis 22.03.1996
5.: 2. Offenlage	
a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	09.07.1996/13.02.1997
b) Ortsübliche Bekanntmachung	13.03.1997
c) Entwurfs-offenlage	vom 26.03.1997 bis 30.04.1996
6.: Wiederholung 2. Offenlage	
a) Ortsübliche Bekanntmachung	24.07.1997
c) Entwurfs-offenlage	vom 11.08.1997 bis 10.09.1997
7.: 3. Offenlage	
a) Ortsübliche Bekanntmachung	12.02.2005
b) Entwurfs-offenlage	vom 21.02.2005 bis 07.03.2005
8.: Satzungsbeschluss	28.04.2005
9.: Inkrafttreten	27.05.2005

Elbtal, den 27.05.2005



Siegel der Gemeinde  
 Bürgermeister

## Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Gemeinde Elbtal, Ortsteil Hangenmeilingen Bebauungsplan „Über der Heide“ - Satzung -	Datum: 07 / 1995 zul. überarb.: 02 / 2005 Bearbeiter: A. Richter Vermessung: J. Benavides digit. erstellt: in: PolyGIS 8.5 Plangröße (in cm): 81 x 52 Maßstab: 1:500
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung · Stadtplanung · Landschaftsplanung Breiter Weg 114 35440 Linden – Leihgestern Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSeifert@aol.com	