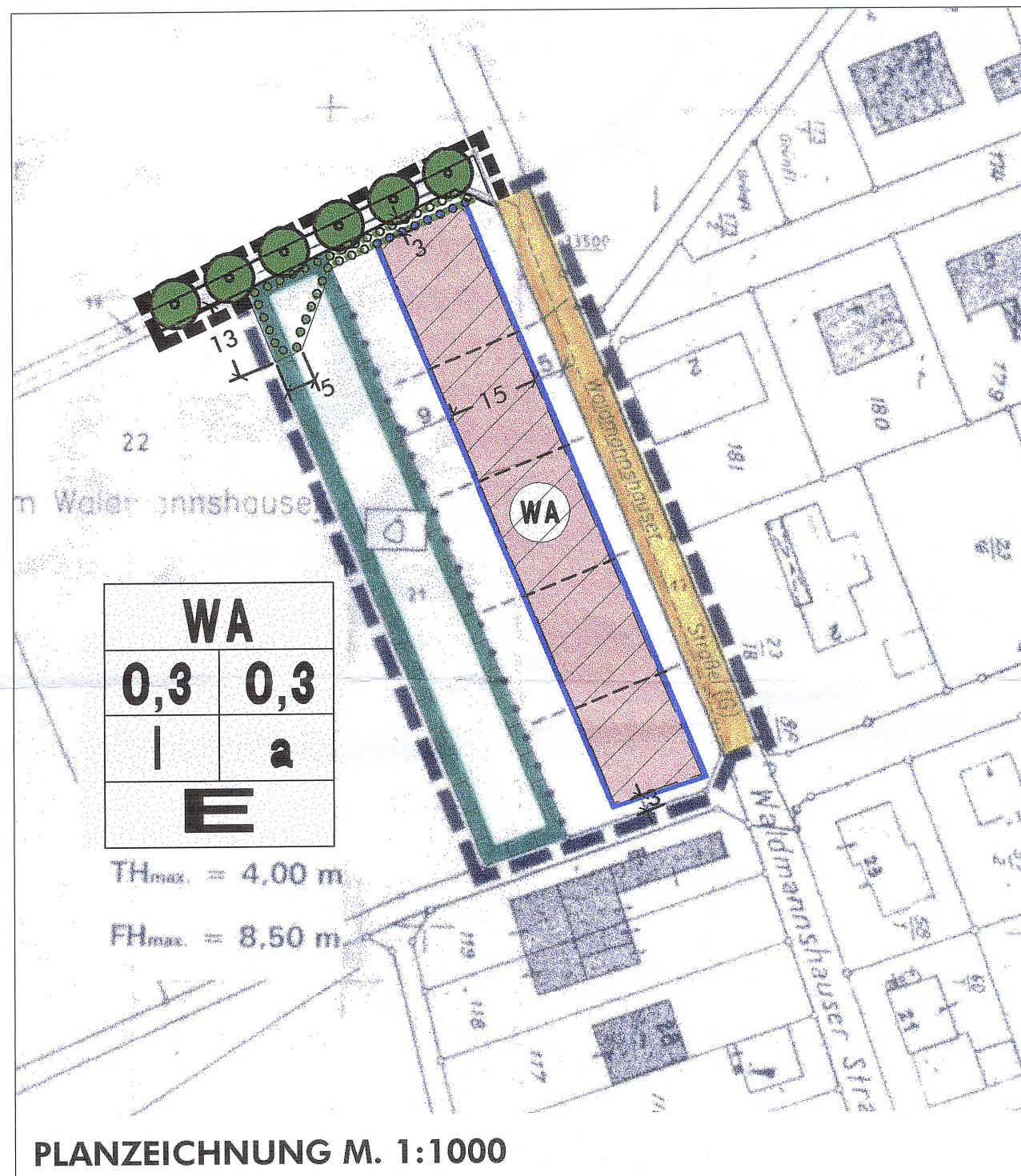
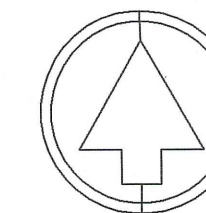


# Gemeinde Elbtal Ot. Dorchheim

## Bebauungsplan "Westlich der Waldmannshäuser Straße", 3. Änderung



### BEGRÜNDUNG

Am 09.02.1999 wurde der Bebauungsplan „Westlich der Waldmannshäuser Straße“ im Ortsteil Dorchheim der Gemeinde Elbtal als Satzung beschlossen. Er sieht auf einem Privatgrundstück an der nord-westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 8 Meter tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Bei der Baulandaufteilung und späterem Verkauf des Grundstückes wurde übersehen, dass unter Beibehaltung der Festsetzung und unter Beachtung des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück ein max. ca. 6m breites Wohnhaus errichtet werden kann. Um eine optimaler bauliche Nutzung des Grundstückes zu erzielen, soll diese Grünfläche auf eine Tiefe von 3m reduziert werden. Der Kompensationsbedarf der Differenzfläche soll an anderer Stelle im unmittelbaren Umfeld erbracht werden. Zusätzlich sind zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild die Anpflanzung einer Baumreihe entlang dem anschließenden Wirtschaftsweges vorgesehen. Der Geltungsbereich des Babauungsplanes wird um diesen Bereich erweitert. Die im vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlagung der Rechtskraft die im Bebauungsplan "Westlich der Waldmannshäuser Straße" und "Westlich der Waldmannshäuser Straße" 1. + 2. Änderung bisher getroffenen Festsetzungen. Die im übrigen getroffenen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben von den Änderungen unberührt. Die Planänderung berührt die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht, sodass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren auf Grundlage des §13 BauGB erfolgt.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 (25) BauGB  
Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche sind gem. Pflanzschema (naturnahe Strauchpflanzung- 1,0 x 1,5m Raster) des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen. Die entlang des Wirtschaftsweges als Baumreihe vorgesehenen standortgerechten Laubbäume (Pflanzqualität min. H, 3XV, 14-16 gem. Pflanzschema) sind durch einen Dreibeck zu verankern. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6m<sup>2</sup> haben und sind durch entsprechende Vorrichtungen (Setzung von Felsen, Aufkantung, etc.) gegen Befahren zu schützen. Die unterhalb der Baumpflanzungen verbleibenden Wegeränder sind zu extensivieren. In den ersten 5 Jahren erfolgt die Mahd zweischurig (nach dem 15. Juli und nach dem 15. September). Ab dem 6. Jahr erfolgt eine einschurige Mahd (nach dem 15. September). Düngung und Biozideinsatz sind untersagt!

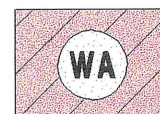
### HINWEIS

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.

### PLANZEICHEN

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

Art der baulichen Nutzung  
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



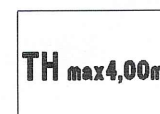
Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

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

WA	
0,3	0,3
l	a
E	

allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,3	0,3
l	a
Anzahl der Vollgeschosse	
Bauweise (abweichend - es gilt die offene Bauweise mit Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20m nicht überschreiten darf)	
nur Einzelhäuser zulässig	

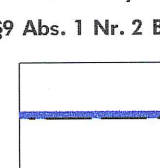


Traufhöhe maximal  
(Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes



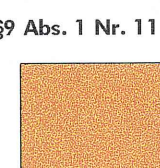
Firsthöhe maximal  
gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes

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

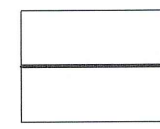


Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche

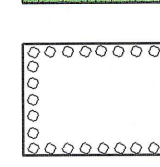


Straßenbegrenzungslinie

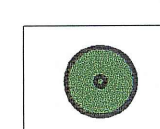
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)



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

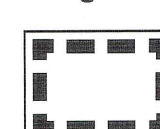


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)

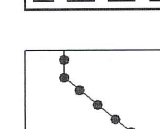


Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§9 Abs. 7 BauGB)



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

### VERLAUFSPROTOKOLL

1. Ortsübliche Bekanntmachung am 14.05.04
2. Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB vom 27.05.04 bis 28.06.04 (einschl.)
3. Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB vom 27.05.04 bis 28.06.04 (einschl.)
4. Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB am 12.07.04
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. §12 BauGB am 16.07.04

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichtgs.- u. WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung in der Fassung 13.06.2002 (GVBl. 2002Nr. 14 S. 274)
5. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
6. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

Plangebiet

Westlich der Waldmannshäuser Straße



### SATZUNG DER GEMEINDE

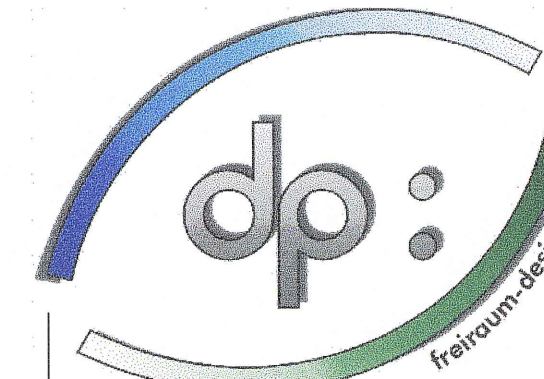
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat aufgrund des §10 BauGB und der §§5 und 51 HGO in der jeweils gültigen Fassung in Ihrer Sitzung am 12.07.04 die 3. Änderung des Bebauungsplan "Westlich der Waldmannshäuser Straße" im OT Dorchheim, bestehend aus dem zeichnerischen und dem textlichen Teil, 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 23. Juli 2004

Der Gemeindevorstand

*Oliver Lenz*  
-Lenz-, Bürgermeister



dipl.- ing. dirk pott  
landschaftsarchitekt  
in der kornewies 25  
65 599 dornburg

n: 0 64 36 . 60 23 33 x: 0 64 36 . 60 23 56  
m: 0173 . 88 64 900  
e: info@dp-freiraum.de i: www.dp-freiraum.de

projekt Bebauungsplan "Westlich der Waldmannshäuser Straße" 3. Änderung  
Gemeinde Elbtal Ot. Dorchheim

phase Satzung

nummer 01 datum 16.07.04 maßstab 1:1000  
format 49,3 x 56,9 datei 01-03-g.dwg gezeichnet dp