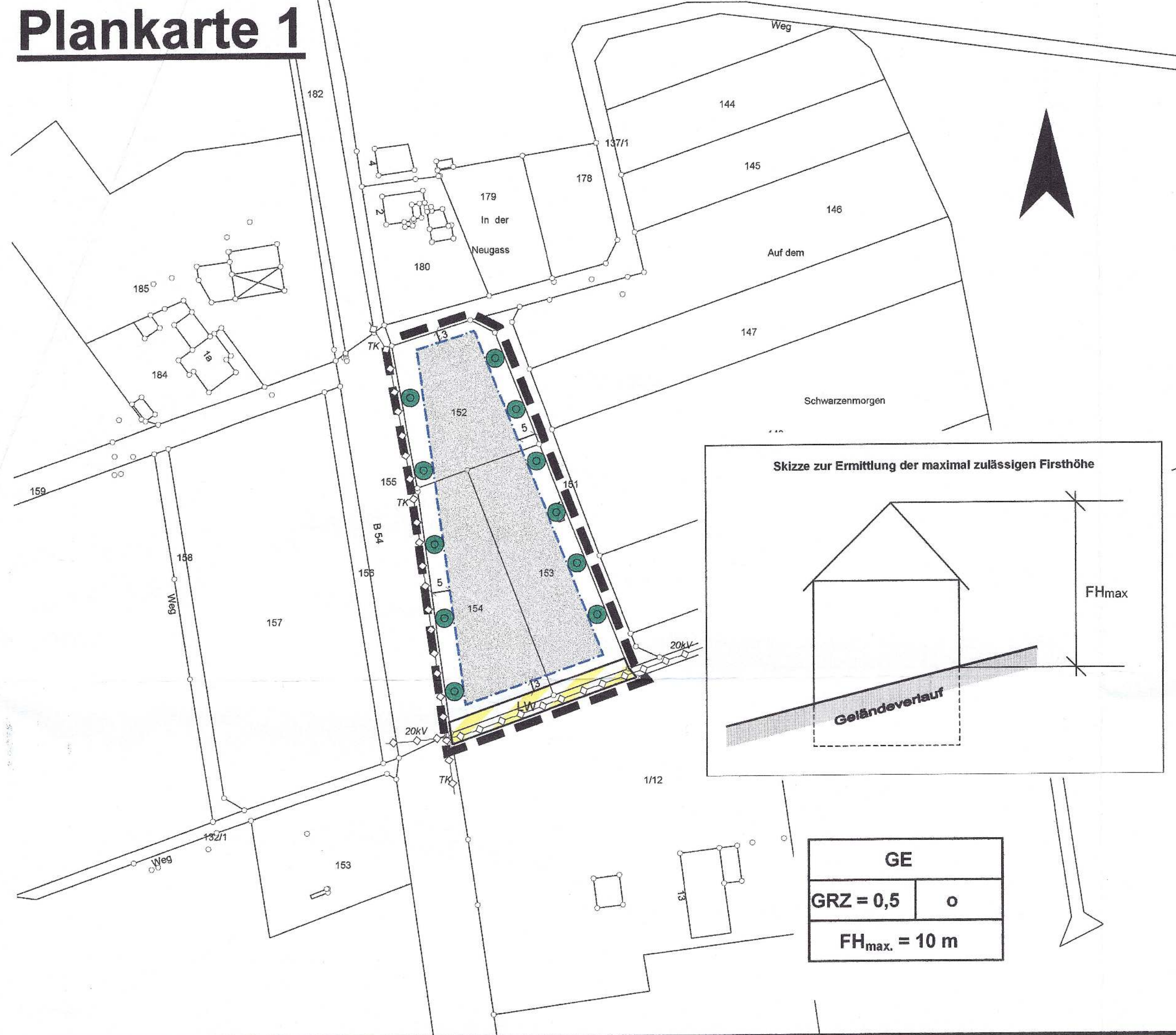
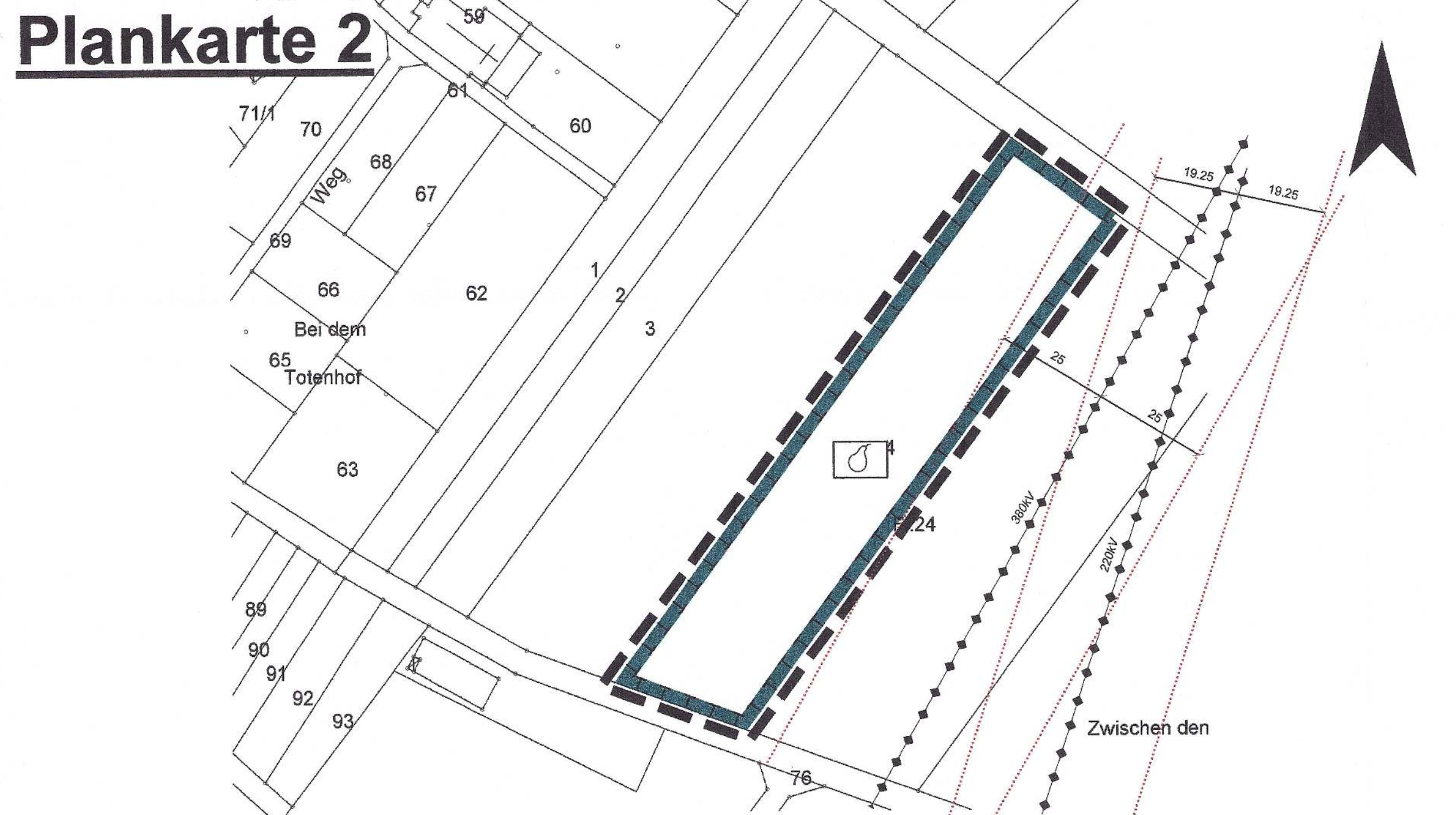


Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlbach-Dorchheim“

Plankarte 1



Plankarte 2



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 (HNatSchG) 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)

GE Gewerbegebiet

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

GRZ Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

FH_{max} Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze

Offene Bauweise

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

LW Hier: Landwirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

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 Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.3

Hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese (Plankarte 2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 4.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Nachrichtliche Übernahme/Kennzeichnung

	Telekommunikationsleitung (Plankarte 1)
	Mittelspannungsleitung der Süwag (Plankarte 1)
	Vorhandene 220 kV Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (Plankarte 2)
	Geplante 380 kV Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (Plankarte 2)

III. Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen sind ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung von in dem Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfäche einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind z.B. Landhandel, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte.
- 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:
- 3.1 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- 3.2 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 3.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB: Pro Planzeichen ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die tatsächlichen Standorte dürfen von den zeichnerisch festgesetzten abweichen.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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):**
- Gebäude sind in ortstypischer Weise so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und dessen Eigenart nicht beeinträchtigen.
 - Für die Dacheindeckung sind glänzende Materialien (z.B. lackierte Ziegel oder Dachpfannen) unzulässig. Dächer mit einer Neigung von 25° oder mehr sind mit kleinmaßstäbigen harten Materialien, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild den ortstypischen Dacheindeckungen entsprechen, einzudecken; engobierte Ziegel und Dachpfannen und Solaranlagen sind zulässig.
 - Bei der Gestaltung der Außenfassaden sind grelle und leuchtende Farben unzulässig.
 - Bei Gebäuden, die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig. Die Dachneigung beträgt hier 25° bis 48°. 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. Gäuben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 - Gebäudeaußenwände, die eine Länge von 15 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern, z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.
 - Werbeanlagen sind an den Gebäuden anzubringen. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Firsthöhe des Gebäudes, an dem sie angebracht ist, nicht überschreiten.
- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
- Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
 - geschlossene Laubstrauchhecken,
 - naturbelassene Holzzäune,
 - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
 - Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
- § 3: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
- Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu mind. 30% mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
 - Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseltige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalleroobst zu begrünen.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

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	19.11.2003
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	23.03.2004
5. Ortsübliche Bekanntmachung	30.03.2004
6. Entwurfsopenlage	vom 13.04.2004 bis 14.05.2004
7. Satzungsbeschluss	06.10.2004

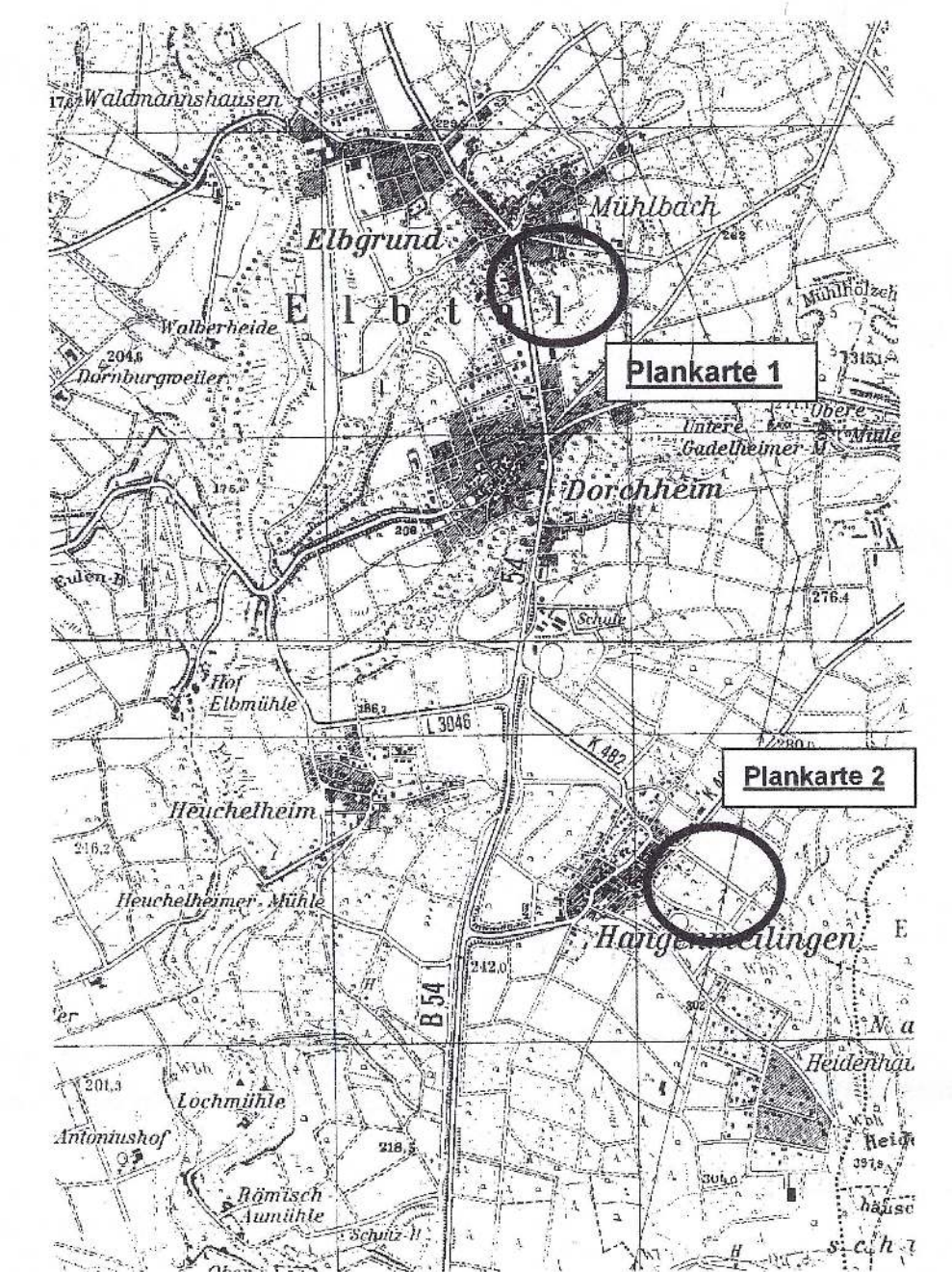
Elbtal, den 12.03.2005



Siegel der Gemeinde

Bürgermeister
Lenz, Bürgermeister

Übersichtskarten 1 : 25.000



Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Mühlbach-Dorchheim“

- Satzung -

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

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

Datum: 06/2003
zul. überarb.: 19/2004
Bearbeiter: A. Richter
digit. Bearb.: N.Kaluscha

in: PolyGIS 8.5
geprüft:
Plangröße (in cm)
59 x 90
Maßstab
1 : 1.000

