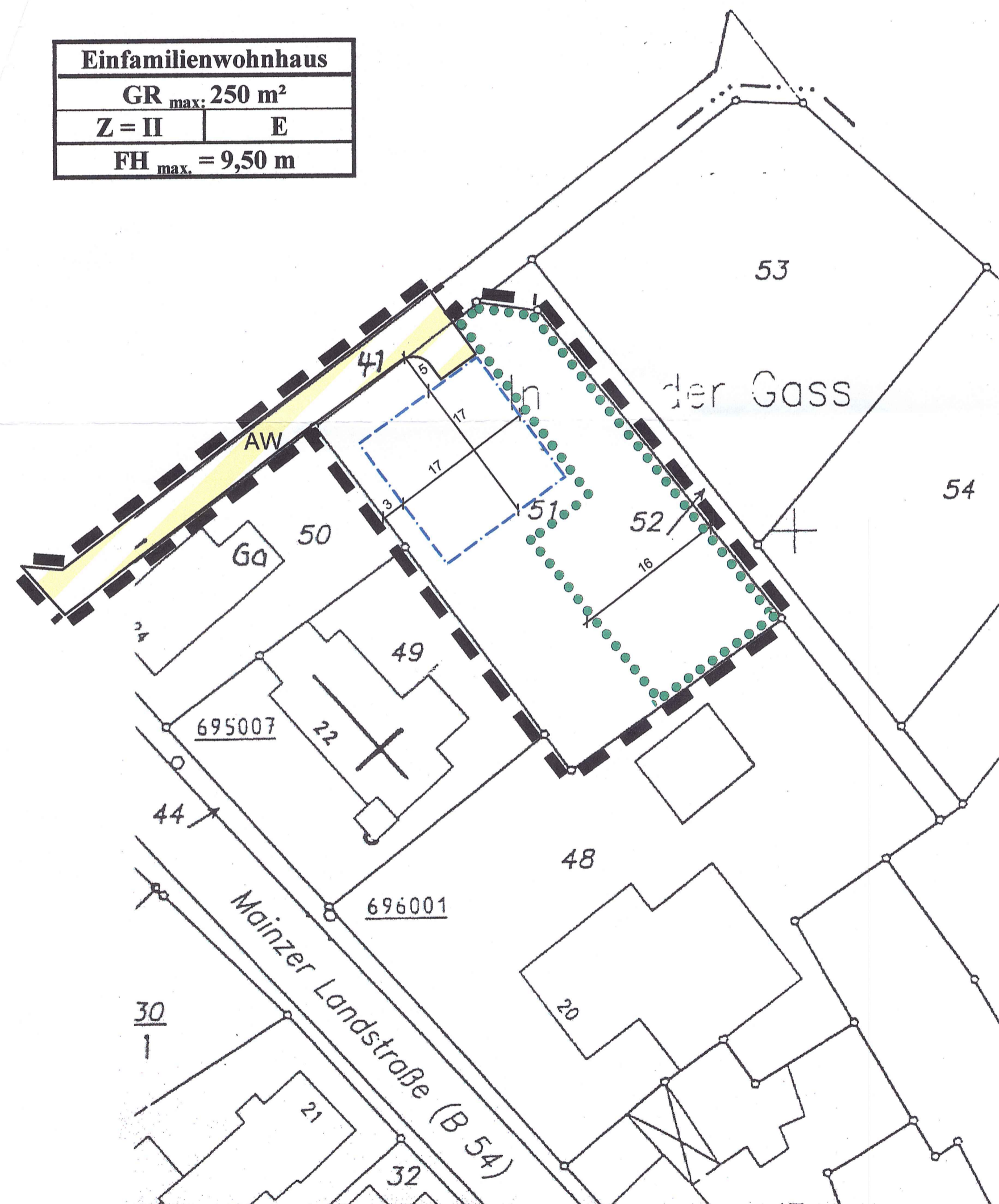


# Gemeinde Elbtal, Ortsteil Elbgrund

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „In der Gass“

| Einfamilienwohnhaus |                    |
|---------------------|--------------------|
| GR <sub>max</sub>   | 250 m <sup>2</sup> |
| Z                   | II                 |
| FH <sub>max</sub>   | 9,50 m             |



### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)  
 Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. 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)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

### II. Zeichenerklärung:

#### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

|  |  |
|--|--|
|  | Flurgrenze   |
|  | Flurnummer   |
|  | Polygonpunkt   |
|  | Flurstücksnummer   |
|  | Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

|  |  |
|--|--|
|  | Maximal zulässige Grundfläche  |
|  | Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  |
|  | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:<br>Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Geländeanschnitt |

#### Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Baugrenze                 |
|  | nur Einzelhäuser zulässig |

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

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | hier: -Anliegerweg-                 |
|  | Begrenzungslinie der Verkehrsfläche |

#### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

|  |  |
|--|--|
|  | hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen |
|--|--|

#### Sonstige Planzeichen

|  |   |
|--|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
|--|---|

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO  
 Die maximal zulässige Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> des Einfamilienwohnhauses beinhaltet die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Terrassen.  
 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> darf durch die Grundflächen der aufgeführten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
- 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 (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24%). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
  - Bei Gehölzanzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten verwendet werden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist eine Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
 Zur Erreichung dieses Zieles sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
    - Je angefangener 70 m<sup>2</sup> ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum bewährter Sorten zu pflanzen.
    - Es ist eine Obstwiese anzulegen mit insgesamt mindestens 9 Obstbäumen.
    - Der Abstand zwischen den Obstbäumen sollte mind. 7 m betragen.
    - Die Obstbäume sind in Gruppen von 2 – 4 Bäumen zu pflanzen.
  - Sonstige Grundstücksfreiflächen außerhalb der Fläche unter 3.1 sind zu mindestens 20% mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

#### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

##### § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):

- Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis maximal 45°. Bei untergeordneten Bauteilen (Gauben, Zwerchhäuser) sind auch größere Neigungen zulässig. Garagen und PKW-Stellplätze (Carports) dürfen mit geringeren Dachneigungen errichtet werden.
- Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

##### § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrachhecke auszubilden. Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Holzzäunen oder aus Drahtgeflecht können in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrachhecke oder ausdauernden Rank- und Schlingpflanzen zugelassen werden.
- 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. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

- Bei der Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

##### § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen.

##### § 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2)1 Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden. § 3(1)1 HBO bleibt unberührt.

##### § 6: Inkrafttreten:

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### IV. Hinweis:

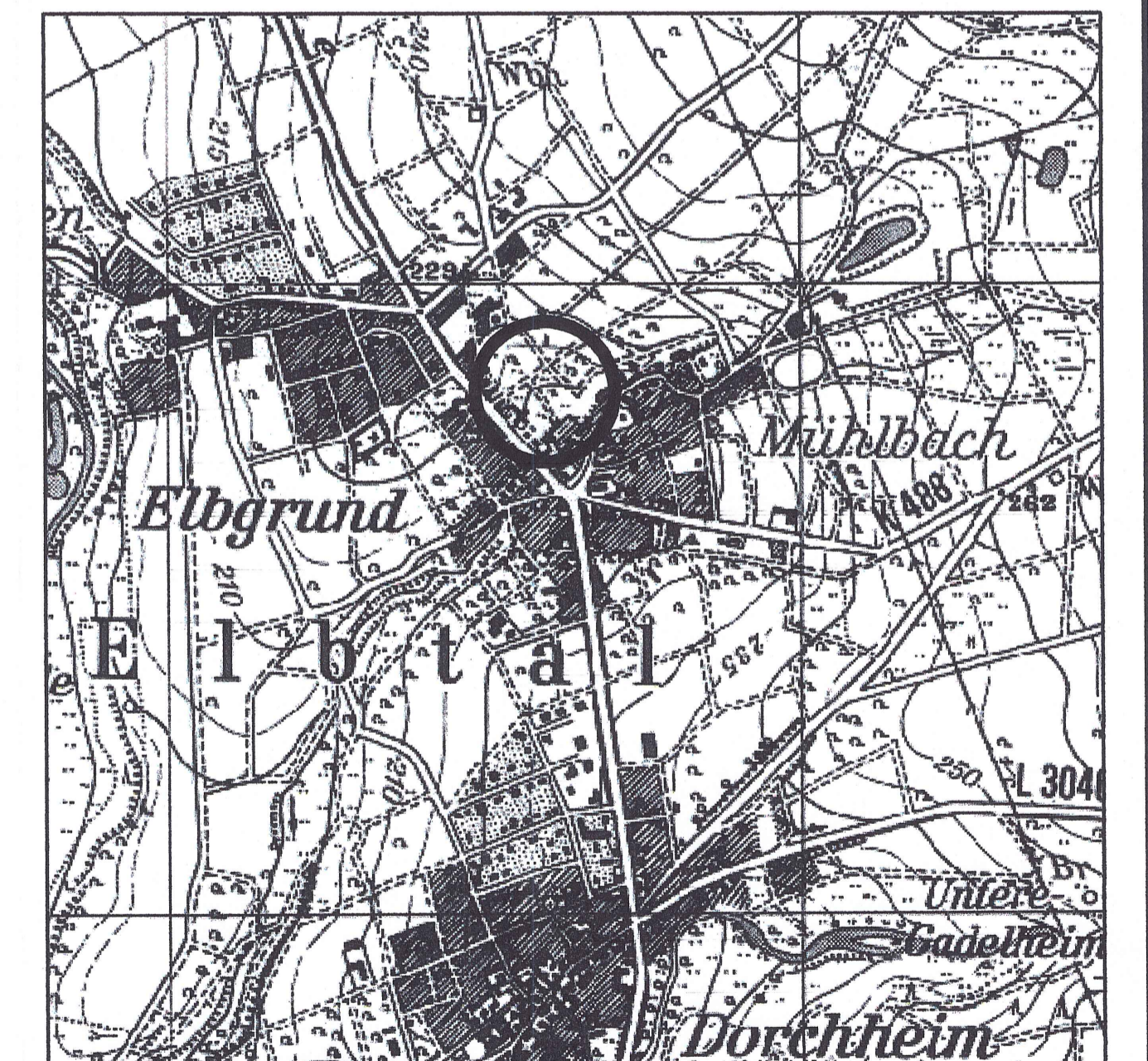
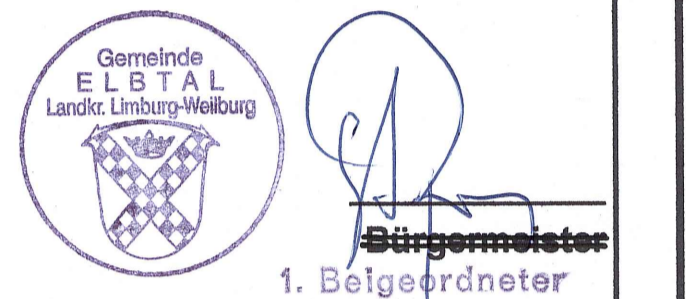
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

### V. Verfahrensvermerke

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB               | 26.04.2000                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung                            | 10.02.2001                    |
| 3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB              | 19.02.2001 bis 02.03.2001     |
| 4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB | 13.03.2001                    |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung                            | 24.03.2001                    |
| 6. Entwurfsoffenlage                                     | vom 02.04.2001 bis 02.05.2001 |
| 7. Satzungsbeschluss                                     | 19.06.2001                    |
| 8. Inkrafttreten   | 22.06.2001                    |

Elbtal, den 04. Juli 2001

Siegel der Gemeinde



|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
| <b>Gemeinde Elbtal, Ortsteil Elbgrund</b>                         |  | Datum: 09/2000               |
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan<br/>„In der Gass“</b>          |  | überarbeitet: 01/2001        |
| <b>- Satzung -</b>  |  | Bearbeiter: C. Müller        |
| <b>PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT</b>                        |  | digit. Bearb.: I. Wißner     |
| Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung               |  | in: PolyGIS 7.6              |
| Breiter Weg 114,<br>35440 Linden – Leihgestern                    |  | geprüft:                     |
| Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGM.Mueller@aol.com |  | Plangröße (in cm)<br>58 x 58 |
|   |  | Maßstab<br>1 : 500           |