

Gemeinde Elbtal, OT. Dorchheim

Bebauungsplan „Westlich der Waldmannshäuser Straße“

- 1. Änderung -



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 Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
 Baunutzungsverordnung (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 |
| FL 10 | Flurnummer |
| 88 | Polygonpunkt |
| 20 | 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)

| | |
|--------------------|--|
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
| I | Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse |
| TH _{max.} | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes |
| FH _{max.} | Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes |

Bauweise, Baugrenzen (§ 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 (§ 9(1)11 BauGB)

| | |
|-------|-------------------------|
| — — — | Straßenverkehrsfläche |
| — — — | Straßenbegrenzungslinie |

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 2.2 |
| □ | hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese |

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

| | |
|---|--|
| □ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3. |
|---|--|

Sonstige Planzeichen

| | |
|---------|---|
| — — — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten |
| --- --- | vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich) |
| — — — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

III. Begründung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldmannshäuser Straße“ hat sich gezeigt, dass die beabsichtigte Siedlungsentwicklung mit niedrigen Einfamilienhäusern in der beschlossenen Form nicht umsetzbar ist. Alle Anfragen und Bauanträge zielen auf eine intensivere Grundstücksausnutzung mit höheren Gebäuden ab. Diesen Anliegen wird mit der Heraufsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe um 0,50 m auf 4,00 Rechnung getragen. Damit kann den Anforderungen der Vorhabenträger unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ortsrandlage des Baugebiets entgegengekommen werden. Alle anderen Festsetzungen des Ausgangsplanes werden beibehalten.

Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan „Westlich der Waldmannshäuser Straße“ bisher getroffenen Festsetzungen. Die im übrigen getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben von den Änderungen unberührt.

Die Planänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB erfolgt.

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

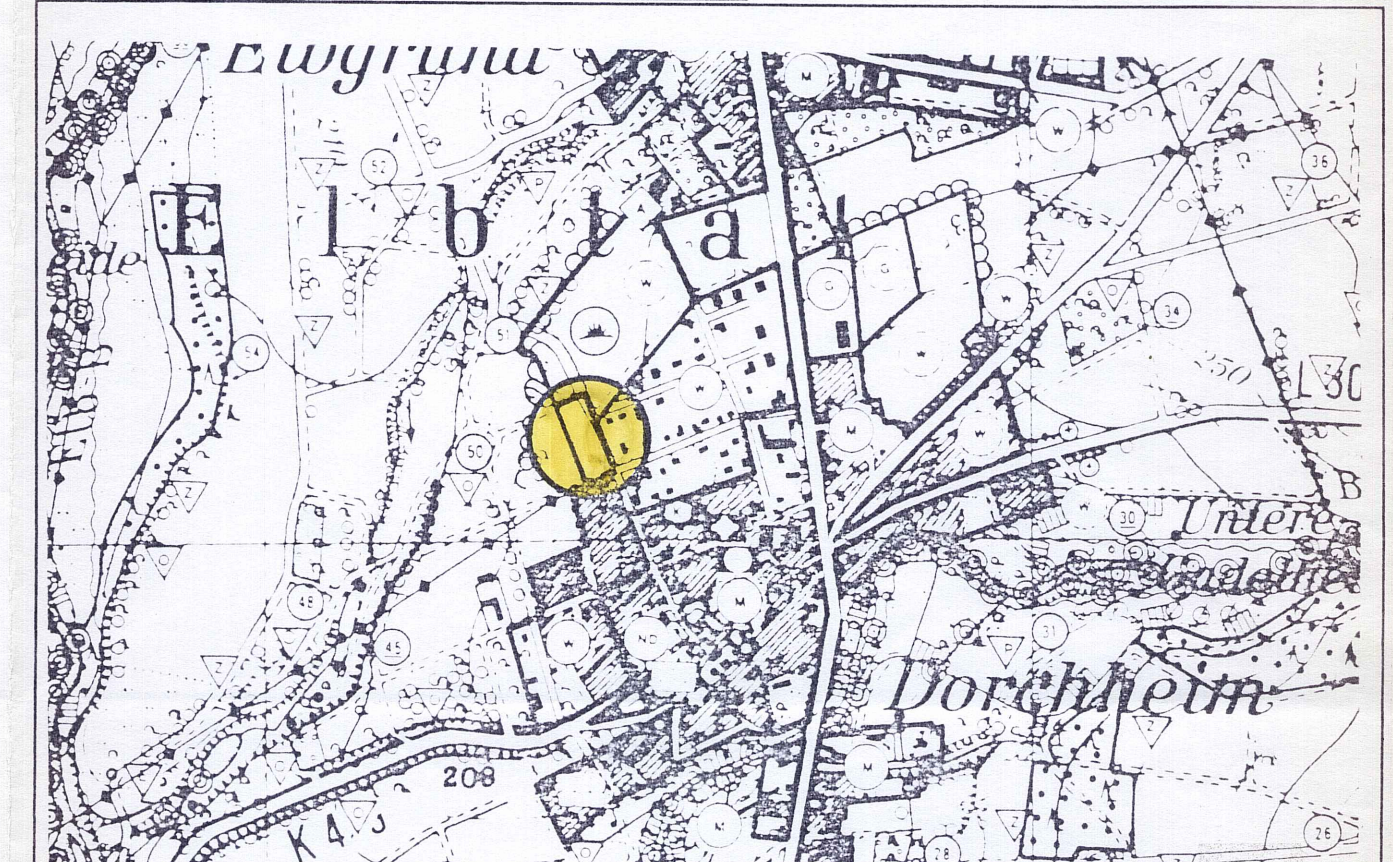
| | |
|--|-------------------------------|
| 1. Ortsübliche Bekanntmachung | 14.02.2000 |
| 2. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB | Vom 15.02.2000 bis 28.02.2000 |
| 3. Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange | Vom 08.02.2000 bis 28.02.2000 |
| 4. Satzungsbeschluss | 14.03.2000 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung | 22.03.2000 |

Elbtal, den 27.06.2000

Siegel

 Bürgermeister

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



| | |
|--|---|
| Gemeinde Elbtal, OT. Dorchheim | Datum: 2/2000 zul. überarb.: |
| Bebauungsplan Westlich der Waldmannshäuser Straße“ - 1. Änderung (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB) - | bearbeitet: A. Richter gezeichnet: I. Wißner geprüft: |
| - Satzung - | Plangröße (in cm): Maßstab: 1:1.000 |
| Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert Regionalplanung/Stadtplanung/Landschaftsplanung Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: HChris0702@aol.com | |