Elbtal, Ot. Dorchheim

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Weiber"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 (20) BauGB

Flächenbefestigungen:
Die Flächenbefestigungen der Grundstücke sind sparsam zu dimensionieren und wasserdurchlässig auszubilden. Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitfugige Pflasterbeläge), Dränpflaster, Rasenpflaster (-gittersteine), Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).

Zisternen:
Das auf Dachflächen und Terrassen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden. Das in Zisternen gesammelte Regenwasser ist aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet. Das Bewässern von z.B. Erdbeeren und anderen am Boden wachsender Früchte, Kräuter und Blattgemüse mit Zisternenwasser ist grundsätzlich als hygienisch bedenklich anzusehen. Die Hinweise des Merkblattes „Errichtung und Betrieb von Nichttrinkwasseranlagen" (Kreisgesundheits- und Umweltamt Limburg, Stand 17.06.2003) sind zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer sog. Betriebswasseranlage ist diese gem. §13 (3) TVO auf entsprechenden Vordruck anzumelden.
Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 25 Liter/m² projezierte Dachfläche betragen. Der Zisternenüberlauf ist nicht an den zu planenden Schmutzwasserkanal anzuschließen. Das Überlaufwasser der Zisterne sollte über die belebte Bodenzone in der Örtlichkeit breitflächig versickert werden. Sollten die Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht oder nur schwer ermöglichen, sind geeignete, unterstützenden Vorkehrungen zu treffen, welche eine Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf begünstigen (Ausbildung von Versickerungs-/ Verdunstungsmulden, Einbau von Schacht-/ Rigolen-/ Rohrversickerungen, Erhöhung des Zisternenvolumens).

Dachbegrünung:
Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

Kompensationsflächen:
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Interne Kompensationsfläche:
Zum Ausgleich der Eingriffstatbestände und als Abpufferung und Durchlaufsperre zur oberhalb gelegenen Streuobstwiese ist eine doppelreihige Hainbuchenhecke (Pflanzabstand in versetzten Reihen im 0,3m x 0,3m Raster, spätere Entwicklungsbreite und -höhe 2,0m) gemäß Umweltbericht - Maßnahmen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.
Als temporäre bauliche Durchlaufsperre ist während der dreijährigen Entwicklungsphase in die Hecke eine Pfostenreihe (Rundpfosten, zylindrisch gefräst, Durchmesser 10 cm, Pfostenlänge 175 cm, - 125 cm ü. OK Gelände überstehend) einzubringen, Pfostenabstand 250 cm. Quer an den Posten ist ein Spanndraht (grün 3,1mm) mittels Krampen in vier Reihen (Abstand + Bodenfreiheit 20cm) zu befestigen und mit Spannschlössern zu straffen. Die bauliche Durchlaufsperre ist nach etwa 3 Jahren zu entfernen (je nach Entwicklungsstand der Hecke auch früher)
Nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:
- Eine Düngung der Gehölze ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.
- Angrenzende vorhandene Gehölze und Baumstandorte sind bei der Bepflanzung entsprechen zu berücksichtigen und zu erhalten.
- unbedingt notwendige Schnittmaßnahmen sind nur in der Zeit 01. September bis zum 15. März zulässig

Externe Kompensationsfläche:
Auf dem im räumlichen Zusammenhang stehenden Flurstück Nr. 47 der Flur 019 in der Gemarkung Dorchheim, bestehend aus intensiv genutzter Streuobstwiese (Apfelhochstämme, größtenteils in der Ertragsphase, tlw. in der Altersphase), sind zur Kompensation der Eingriffe in Wasser- und Bodenhaushalt und in Flora und Fauna die bestehenden Pflanzlücken durch drei Obstbaumhochstämme (Stu. min. 12-14) aufzupflanzen.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.
Nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:
- Eine Düngung der Bäume ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.
- Angrenzende vorhandene Gehölzhecken und Baumstandorte sind bei der Bepflanzung entsprechen zu berücksichtigen und dauerhaft zu schützten und zu erhalten.
- Der überalterte Baumbestand ist zur Bestandsförderung mit einer Erhaltungspflege zu versehen. Einige vitale Bäume ohne zu starken Verjüngungsschnitt sollten alt werden können, ansonsten ist eine Verjüngungspflege vorzusehen (Rückschnitt alle 5-10 Jahre).

Weiterhin soll die intensiv genutzte Wiese zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt werden. Hierzu sind folgende Bewirtschaftungsregelungen einzuhalten:
- Die "Extensivflächen" sind während der Beweidung gegen die angrenzenden Wiesen durch geeignete Zaunanlagen abzugrenzen. Ansonsten sollte die Ersatzfläche durch geeignete Pflöcke von den Nachbarflächen kenntlich abgetrennt werden.
- In den ersten 5 Jahren hat die Mahd zweimal jährlich (Juli bis Anfang August sowie Anfang bis Ende September); in den darauf folgenden Jahren einmal jährlich (Juli bis Anfang August) zu erfolgen. Die Mahd (Mahdhöhe 10cm) ist mit Balkenmähern durchzuführen (Fluchtmöglichkeit der Tierwelt). Das Mahdgut ist abzutransportieren und landwirtschaftlich zu nutzen.
- Walzen, Schleppen und Eggen der Wiesen wird in der Zeit vom 1.3. bis 1.7. ausgeschlossen.
- Eine Düngung der Wiesen ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt
- Anstelle der Mahd ist auch eine schonende Beweidung der Fläche entsprechend den Mahdzeitpunkten möglich.

Zielkonzeption ist die Ergänzung des Artenspektrums/ Lebensraums besonders für Flora und Fauna (vor allem Insekten und Vogel- Arten) der teilverbuschten bzw. halboffenen Grünlandflächen.

gem. §9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Schallschutz
Zum Schutze schädlicher Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrsgeräusche sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden nach den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989, vorzusehen. Der Schallschutz muss dabei mindestens den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II mit „maßgeblichen Außenlärmpegeln von 56-60 dB(A) genügen.
Für Schlafräume/ Kinderzimmer sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungselemente der gleichen Schallschutzklasse entsprechend der Fensteranlagen einzubauen.
Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen hat nach den Regelungen der DIN 4109 zu erfolgen.

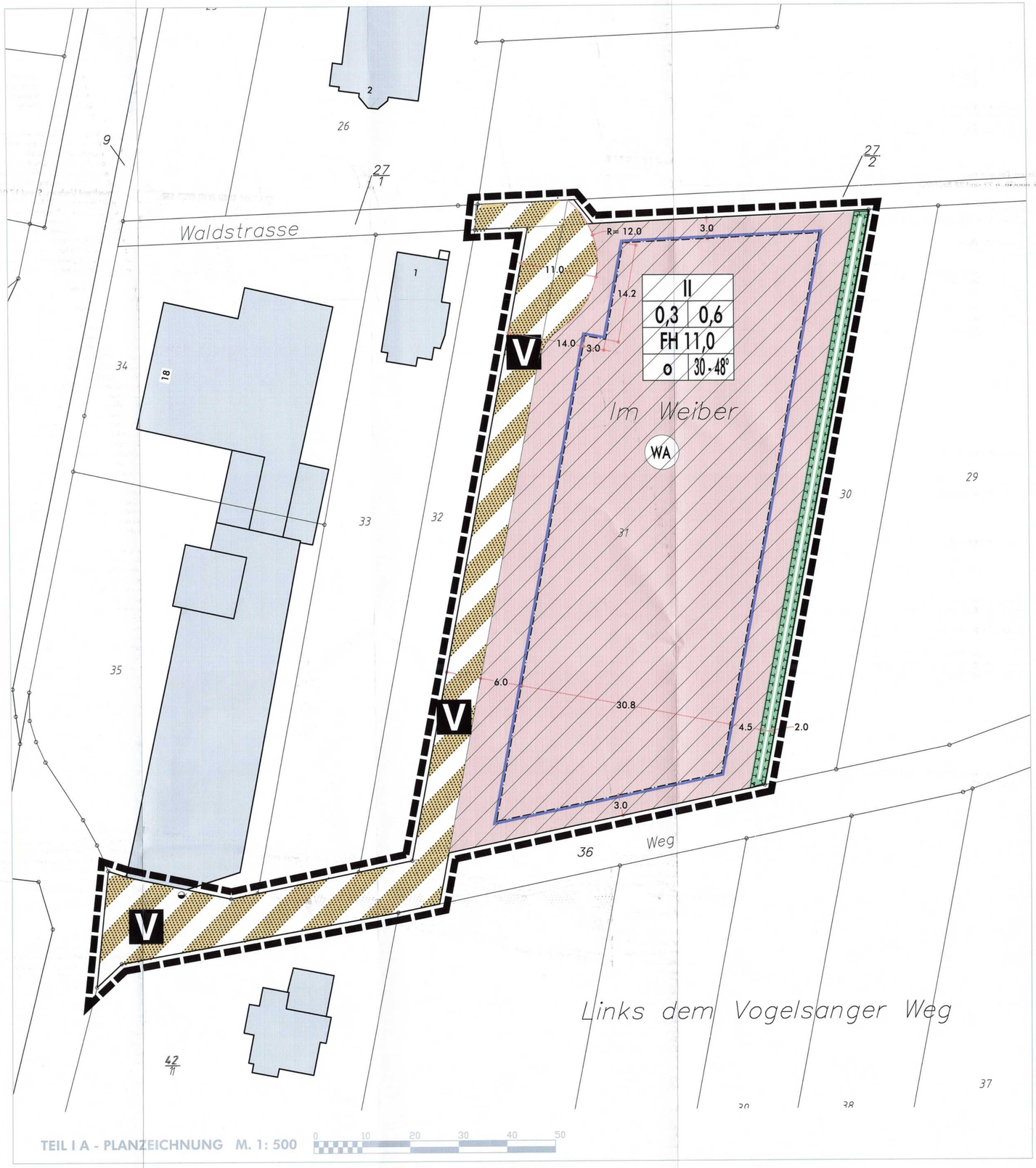
gem. § 9 Abs. 1 (25) BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünfläche):
Mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon sind mind. 40% mit standortgerechten Laubgehölzen (Bäume/ Sträucher) und Obstbaumhochstämmen lt. Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten. Laubbäume (Pflanzqualität min. H, 3XV, 12-14) sind durch einen Dreibock zu verankern. Bei Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität min. H, 10-12) ist ein Baumpfahl ausreichend. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6m² haben und sind durch Aufkantungen gegen Befahren zu schützen.
Der Anteil an Koniferen im Pflanzengefüge wird im Verhältnis zu den Laubgehölzen auf max. 5% beschränkt.
Auf großflächige Intensivrasen-Flächen ist zu verzichten.
Größere fensterlose Fassadenflächen, Grenzgaragen und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen

Baumschutzmaßnahmen:
Der Wurzelbereich von bestehenden Bäumen ist auch während der Bauzeit auf einer Fläche von 2,50m x 2,50m (Bäume II. Ordnung) bzw. 4,0m x 4,0m (Bäume I. Ordnung) freizuhalten (von Überbauung, Versiegelung). Er ist durch geeignete Maßnahme gegen äußere Einflüsse (z.B. Befahren, Materiallagerung im Wurzelbereiches, Austrocknung) zu schützen. Hierzu ist insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

gem. §9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung dich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.



TEIL I A - PLANZEICHNUNG M. 1: 500 (0 10 20 30 40 50)

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 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

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

Füllschema der Nutzungsschablone

II	
0,3	0,6
FH 11,0	
o	30 - 48°

Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Firsthöhe
Bauweise (offen - Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) | Dachneigung (mit Ausnahme von Nebenanlagen, Garagen)

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

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
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

VERLAUFSPROTOKOLL

1. **Aufstellungsbeschluss (Eröffnungsbeschluss)**
   Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat die Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplans "Im Weiber" gem. § 2 (1) BauGB am 10.10.2006 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Öffentlichkeitsbeteiligung**
   Die Gemeinde Elbtal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 19.02.2007 bis 23.03.2007 (einschl.) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
3. **Behördenbeteiligung**
   Die Gemeinde Elbtal hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in der Zeit vom 19.02.2007 bis 23.03.2007 beteiligt.
4. **Entwurfsbeschluss**
   Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat am 30.05.2007 den Vorentwurf, sowie die Begründung dieses vorhabenbez. Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 13.06.2007 erfolgt.
5. **Auslegung (Offenlegung)**
   Der Entwurf des vorhabenbez. Bebauungsplans und die Begründung haben gem. §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.06.2007 bis 27.07.2007 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
6. Erneute Auslegung (Offenlegung)
   Wegen fehlender Angaben im veröffentlichungstext hat der Entwurf des vorhabenbez. Bebauungsplans und die Begründung gem. §3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.04.2008 bis 09.05.2008 (einschl.) zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung ist am 27.03.2008 erfolgt.
7. **Abwägung**
   Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat am 07.08.2008 über die vorgebrachten Stellungnahmen gem. §1 Abs. 7 BauGB aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung, sowie der im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen abgewägt.
8. **Satzungsbeschluß**
   Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbtal hat am 07.08.2008 den vorhabenbez. Bebauungsplan und die Begründung gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.
9. **Schlussbekanntmachung**
   Der Beschluß des vorhabenbez. Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§5 und 51 HGO und der Bekanntmachungsverordnung am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gemäß § 81 HBO 2002 i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB (ausgenommen bereits bestehende Altanlagen)

Dachform- und gestaltung:
Für Hauptgebäude sind Flachdächer unzulässig. Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Dachneigung muß min. 30° bis max. 45° betragen. Für Dachbegrünungen sind ausnahmsweise geringere Dachneigungen zulässig. Es ist hartes Material in den Farben grau bis anthrazit oder rot bis braun zu verwenden. Ausdrücklich unzulässig sind blaue u. grüne Farben, großmaßstäblich gewellte Faserzementplatten, unbesandete Dachpappe, glänzende und edelengobierte Dacheindeckungen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Fassade:
Die Farbgestaltung ist in weißen und erdfarbenen Tönungen zulässig. Faserzementplatten und sonstige Kunststoffverkleidungen der Fassade sind nicht gestattet.

Nebenanlagen:
Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen, etc. sind -soweit sie nicht aufgrund anderer Rechtsvorschriften in versiegelter Form herzustellen sind- als wasserdurchlässige Fläche auszubilden. In der nicht überbaubaren Grundfläche zwischen der östlichen Baugrenze und der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" sind Nebenanlagen nicht zulässig.

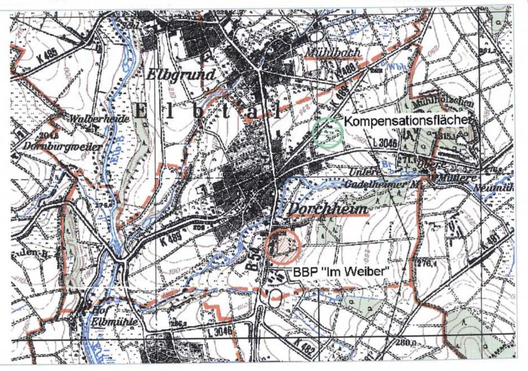
Erdaushub:
Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.

Einfriedungen:
Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Sie sind in Lebendbauweise aus Gehölzarten der Pflanzenliste oder/ und mit Zäunen ohne Sockel herzustellen. Der Mindestbodenabstand von Einfriedungen muß 15cm betragen. Als Zaunanlagen sind einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung zu verwenden (dorfypische Struktur). Natursteintrockenmauern ohne Vermörtelung in labiler Bauweise (ohne Betonfundament) sind in einer max. Länge von 30 m zulässig.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316)
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 (GVBI. 2002Nr. 14 S. 274)
5. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
6. Bundesnaturschutzgesetzes vom 25. März 2002 (BGBL. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBL. I S. 1818).
7. Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Dezember 2006 (GVBI. I S. 619)

ÜBERSICHTSKARTE



PFLANZLISTE

Bäume (heimisch)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Juglans regia	Walnuß
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
		Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher (heimisch)

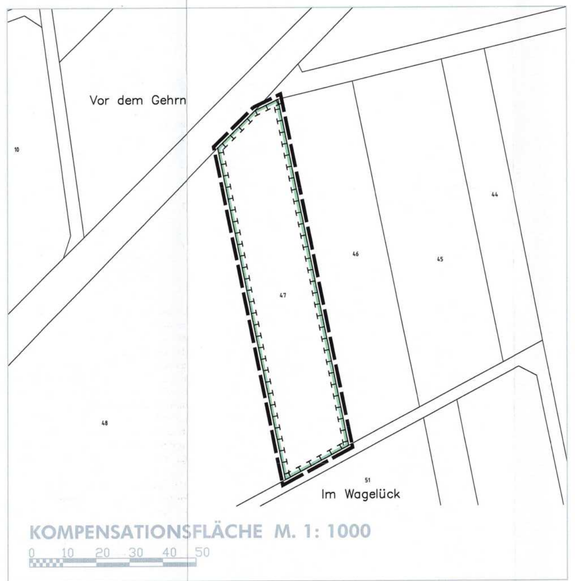
Amelanchier ovalis	Echte-Felsenbirne	Prunus spinosa	Schlehe, Scharzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum (Pulverholz)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus - Arten	Weißdorn	Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Hedera helix	Efeu	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster	Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball
Lonicera xylosteum	Heimische Heckenkirsche	Viburnum opulus	Schneeball
Prunus mahaleb	Steinweichsel		

Obstgehölze
- Apfel x Obstgehölz Boskoop, Gelber Edelapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette aus Blenheim, Gravensteiner, Jacob Lebel, Luxemburger Renette, Lord Suffield, Schafnase, Rote Sternrenette, Westerwälder Grünapfel, Winterrambour, Winterzitronenapfel,

Hessische Regional- und Lokalsorten:
Allendorfer Rosenapfel, Cromelor, Dorheimer Streifling, Gackspfel, Hammeldeinchen, Hartapfel, Heuchelheimer Schneeapfel, Siebenschläfer, Dillheimer Auapfel
- Birne x Obstgehölz Conference, Frühe von Trévoux, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gute Graue, Herzogin Elsa, Pastorenbirne, Vereinsdechantbirne
- Himbeere x Obstgehölz "Preußen"
- Kirsche x Obstgehölz "Gr. schwarze Knorpelkirsche" - Mirabelle x Obstgehölz "Nancy"
- Reneklode x Obstgehölz "Oullins"
- Zwetsche x Obstgehölz Hauszw., Erfinger Frühzw.

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

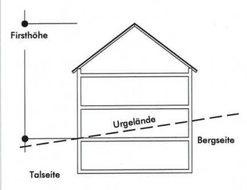
Clematis-Arten , vor allem C. alpina- Alpen-Waldrebe		auch:	
u. C. vitalba - Gew.Waldrebe		Hydrangea petiolaris	Rankende Hortensie
Hedera helix	Efeu	Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Lonicera-Arten v. a. L. caprifolium - Jelängerjelieber		Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rosa-Arten v. a. R. arvensis - Feldrose		Wisteria sinensis	Blauregen
Rubus fruticosus	Echte Brombeere		



KOMPENSATIONSFLÄCHE M. 1: 1000 (0 10 20 30 40 50)

ERLÄUTERUNGEN

Firsthöhe:
Maximale Firsthöhen, ausgehend von dem tiefsten Anschnitt des talseitig gewachsenen Geländes.



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 07.08.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Weiber" 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 08.07.2010

Der Gemeindevorstand

-Lenz-, Bürgermeister

Gemeinde ELBTAL Landkr. Limburg-Weilburg

dp - freiraum
dipl.-ing. dirk pott landschaftsarchitekt
in der kornwies 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

proj.nr.	06.48	index	.
projekt	vorhabenbez. Bebauungsplan "Im Weiber" Elbtal- Dorchheim		
inhalt	Bebauungsplan		
phase	Satzung		
kart. nr.	01	datum	05.09.08 1:500/ 1000
format	100,2 x 75,0	datei	01-02-g.dwg dp/we