

Gemeinde Elbtal, Ortsteil Hangenmeilingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Krautstücker“

I. Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB)* i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- *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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- *Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)* 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)

	WA Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------------

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

	GRZ Grundflächenzahl
	II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	TH _{max.} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes; Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen
	FH _{max.} Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände an der aufsteigenden Gebäudeaußenwand

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	E nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

	Entwicklungsziel: Laubgehölz
--	------------------------------

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 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.
 - Bei Gehölzanzpflanzungen sind überwiegend standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Umweltbericht zum Bebauungsplan formulierten Pflegehinweise durchzuführen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
 - Hauptdächer müssen mindestens zwei gegeneinander geneigte Flächen haben. Die Hauptdachneigung beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 - Zulässig sind ausschließlich harte kleinmaßstäbliche Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot). Solaranlagen sind zulässig.
 - Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit der Dachhaut (Rohbaumaß).
- Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
 - Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
 - geschlossene Laubstrauchhecken,
 - Holzzäune,
 - Einfriedungen aus Drahtgeflecht oder Stabgitterzäune in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,
 - Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 1 m.
 - Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite, die Abstände der Mauerzwischenräume betragen höchstens 2,50 m. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig.

§ 3: Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO):

- Pro Einfamilienhaus sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 3 PKW-Stellplätze zu bauen. Bei Errichtung einer weiteren Wohnung (Einliegerwohnung) ist mindestens 1 weiterer Stellplatz zu bauen.
- Ein PKW-Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die Breite eines PKW-Stellplatzes beträgt mindestens
 - 2,30 m, wenn keine Längsseite,
 - 2,40 m, wenn eine Längsseite,
 - 2,50 m, wenn jede Längsseite
 des Stellplatzes bis zu 0,10 m durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.
- Als Stellplatz im Sinne der Nummer 1. gelten freie Stellplätze, Carports und Garagen.

§ 4: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Bei der Grundstücksbepflanzung sind überwiegend einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden (zur Artenauswahl vgl. Anlagen zum Umweltbericht).
- Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 3 m².

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG)

Dachflächenwasser ist aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

IV. Hinweis:

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

V. Verfahrensvermerke

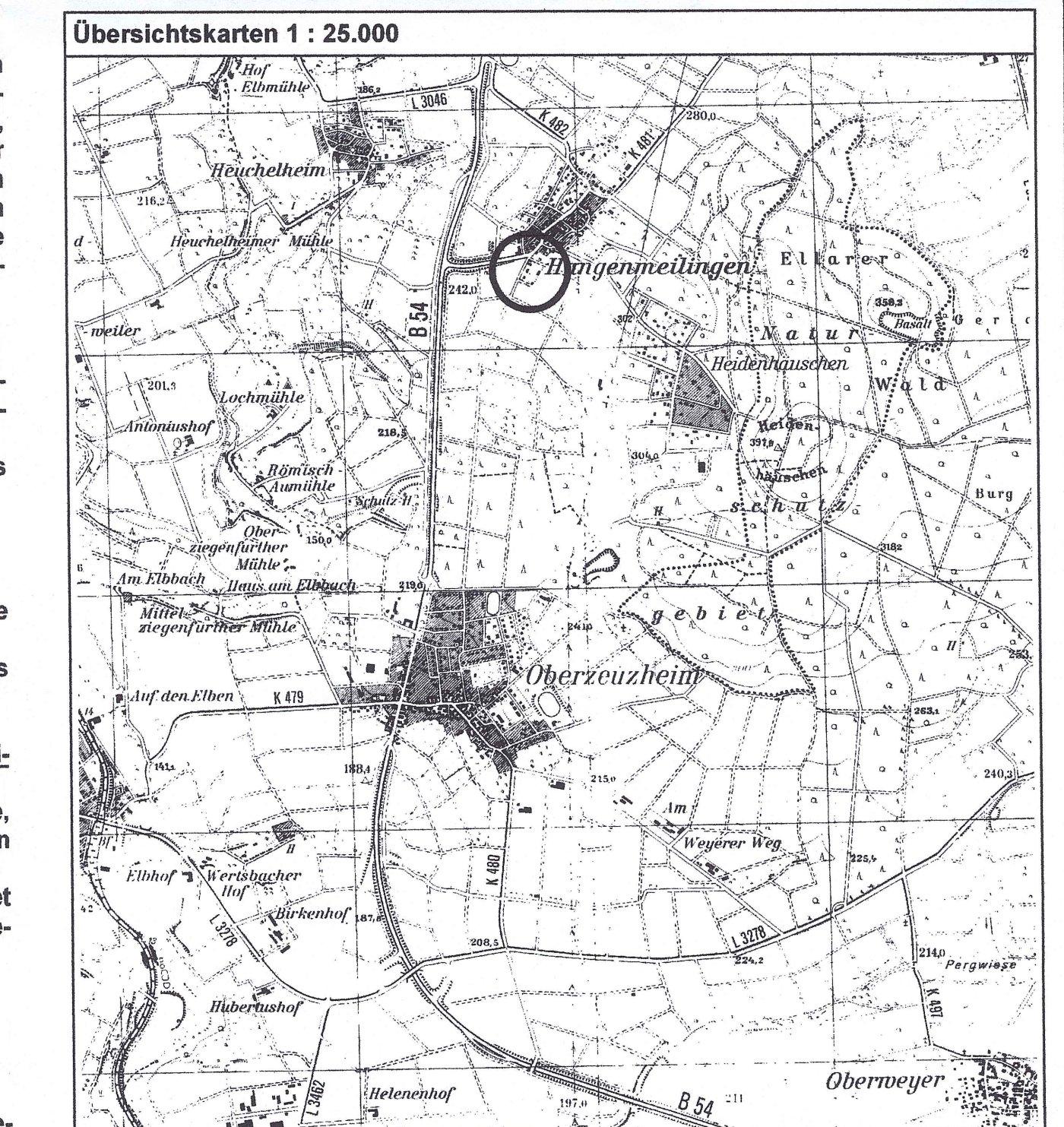
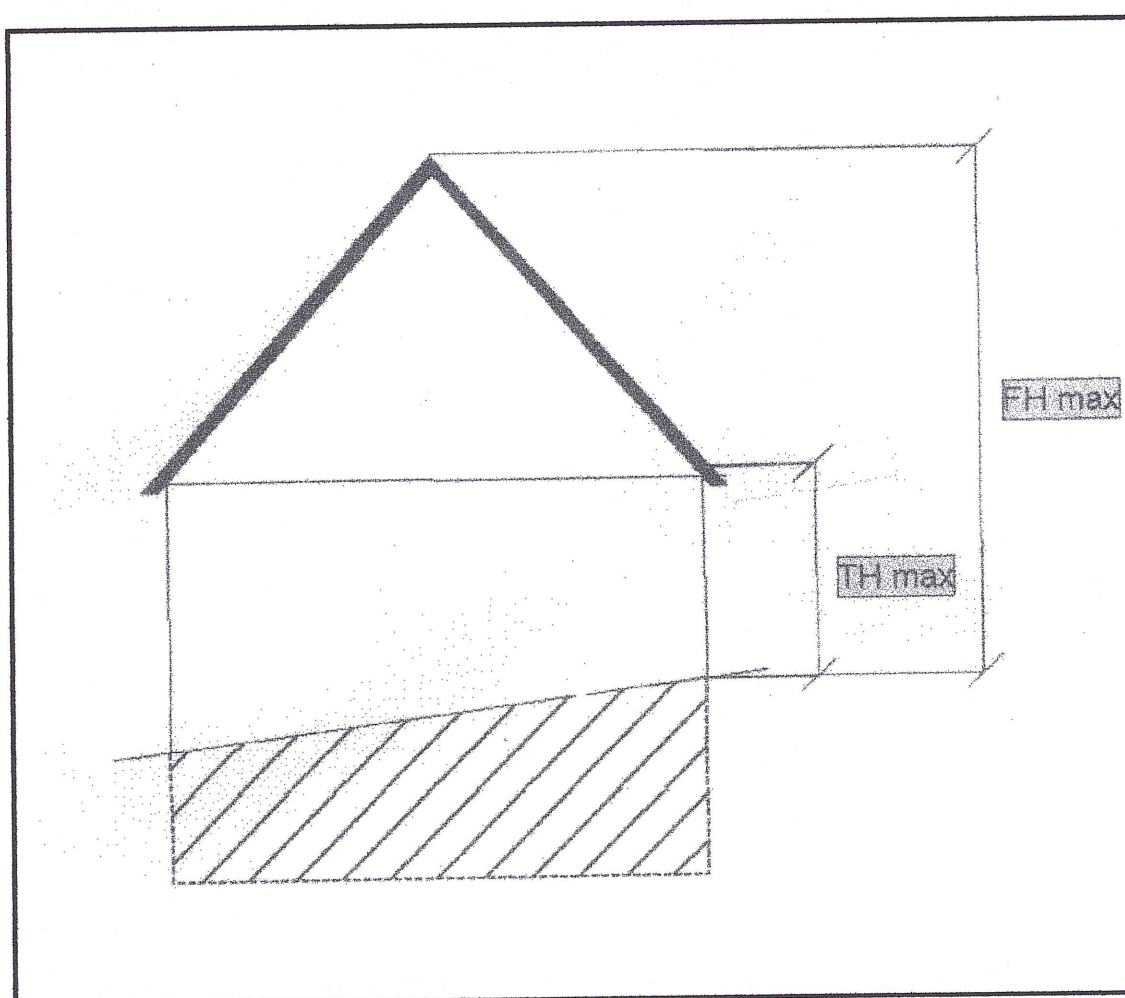
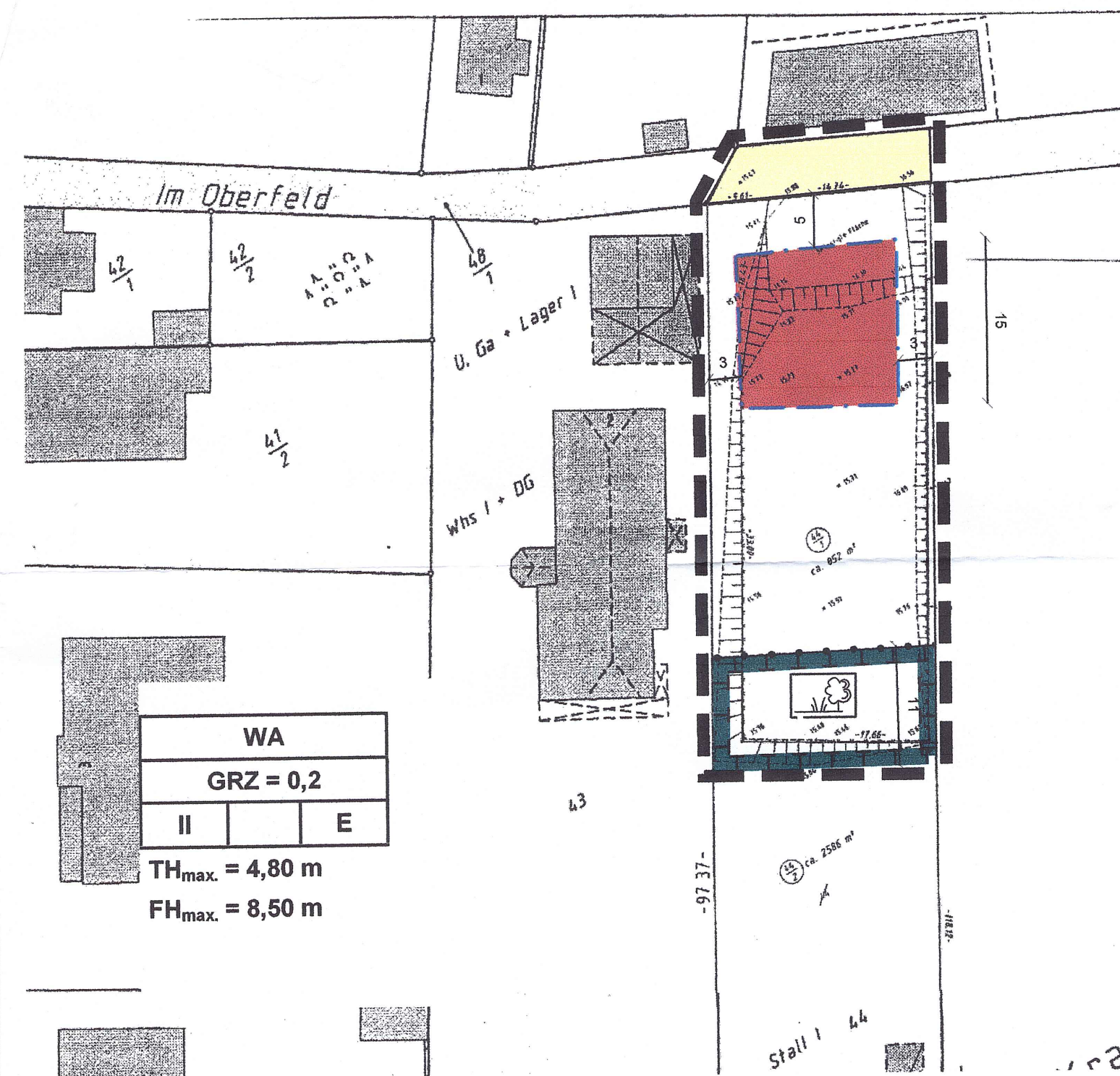
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	06.10.2004
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	27.04.2005
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom 02.05.2005 bis 13.05.2005
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 II BauGB) - Bekanntmachung	27.05.2005
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 II BauGB) - Frist	vom 06.06.2005 bis 05.07.2005
6. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom 24.02.2005 bis 14.03.2005
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom 06.06.2005 bis 05.07.2005
8. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	19.07.2005

Elbtal, den 27. Juli 2005



Siegel der Gemeinde

Bürgermeister



Gemeinde Elbtal, Ortsteil Hangenmeilingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Krautstücker“ - Satzung -		Datum: 04/2005 zul. Überarb.: 07/2005 Bearbeiter: A. Richter digit. Bearb.: N. Watz in: PolyGIS 8.5 geprüft: Planungsgruppe (in cm) 84x60 Maßstab 1:500
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114, 35440 Linden - Leihgestern Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSRichter@aol.com		