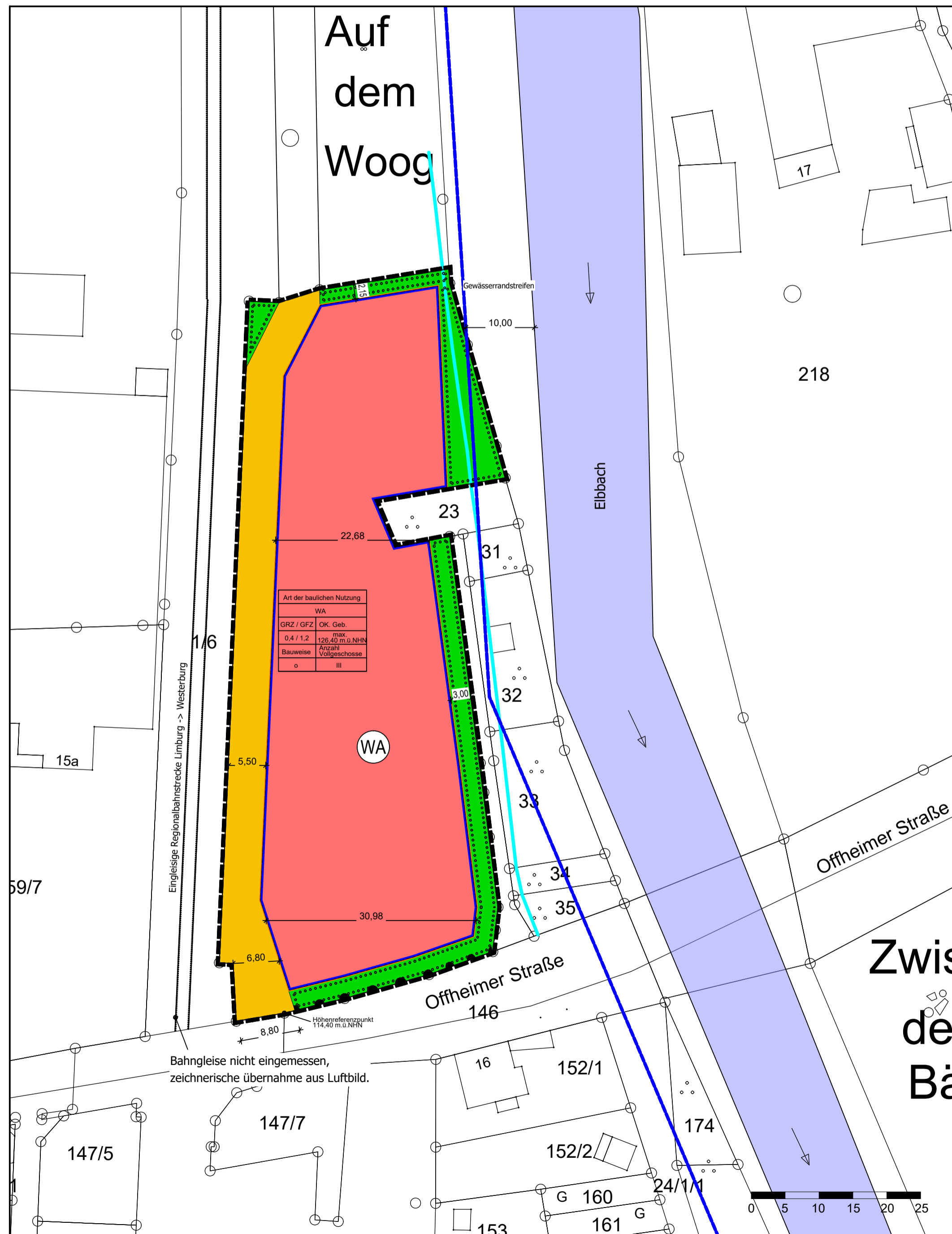




Gemeinde Elz
Bebauungsplan "Auf dem Woog"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13b BauGB



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Legende

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III Zahl der zulässigen Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl
OK. Geb. max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen 126,40 m ü. NHN

Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
o Bauweise: offen

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereichsgrenze
 Bemaßung
 Überschwemmungsbereichsgrenze gem. Geoportall Hessen
 10m Gewässerrandstreifen gem. natureg-viewer Hessen
 Elbbach gem. natureg-viewer Hessen

III a. Textliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 In dem als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzten Plangebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl: 0,4
 Geschossflächenzahl: 1,2
 Zulässige Vollgeschosse: III
 Gebäudehöhe: Oberkante Gebäude maximal 126,40 m ü. NHN, Nebenanlagen in Form von Dachaufbauten (Lüftungsanlagen etc.) sind darüber hinaus zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise: offen
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert.

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Hauptschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße „Offheimer Straße“. Das Plangebiet selbst wird durch die Neuerrichtung einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche wird als Stadtstraße mit einer Breite von mind. 5,50 m und der Zufahrtsbereich mit einer Breite von 8,80 m ausgebildet sowie für den Lastfall „Feuerwehr- und Müllfahrzeuge“ ausgelegt. Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10 m müssen auf der überbaubaren Grundstücksfläche nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) geschaffen werden. Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, dass nur ein oder zweimaliges Rückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeugüberhänge zu beachten. Die Straßenbeleuchtung darf keine Blendwirkung zu den angrenzenden Bahnschienen erzeugen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, solange keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
- Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen / offene Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden sowie überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht übersteigen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen durch gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
 Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen:**
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene oder begrünte geschlossene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Für die anderen Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen der hessischen Bauordnung.
- Begrünung von baulichen Anlagen:**
 Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

III c. Hinweise

- Denkmalschutz:**
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Verwertung von Niederschlagswasser:**
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2) Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
- Vorsorgender Hochwasserschutz:**
 Die Flurstücke 18 und 20-22 liegen teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Elbbachs. Retentionsmindernde Auffüllungen sind hier verboten.
- Artenschutz:**
 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
- Rodungen:**
 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei Nachweis des Nichtbesatzes mit Brutvögeln vor Beginn der Arbeiten vorgenommen werden.
- Beleuchtungen:**
 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG ausschließlich die Installation von Natriumdampfampfen oder LED-Leuchten mit geschlossener Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil zulässig.

IV. Verfahrensvermerke

| | |
|---|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 10.09.2018 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung (§§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB) | 01.10.2020 |
| 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 09.10. - 18.11.2020 |
| 4. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) | |
| 5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | |

Elz, den _____ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister (Horst Kaiser)

V. Inkrafttreten

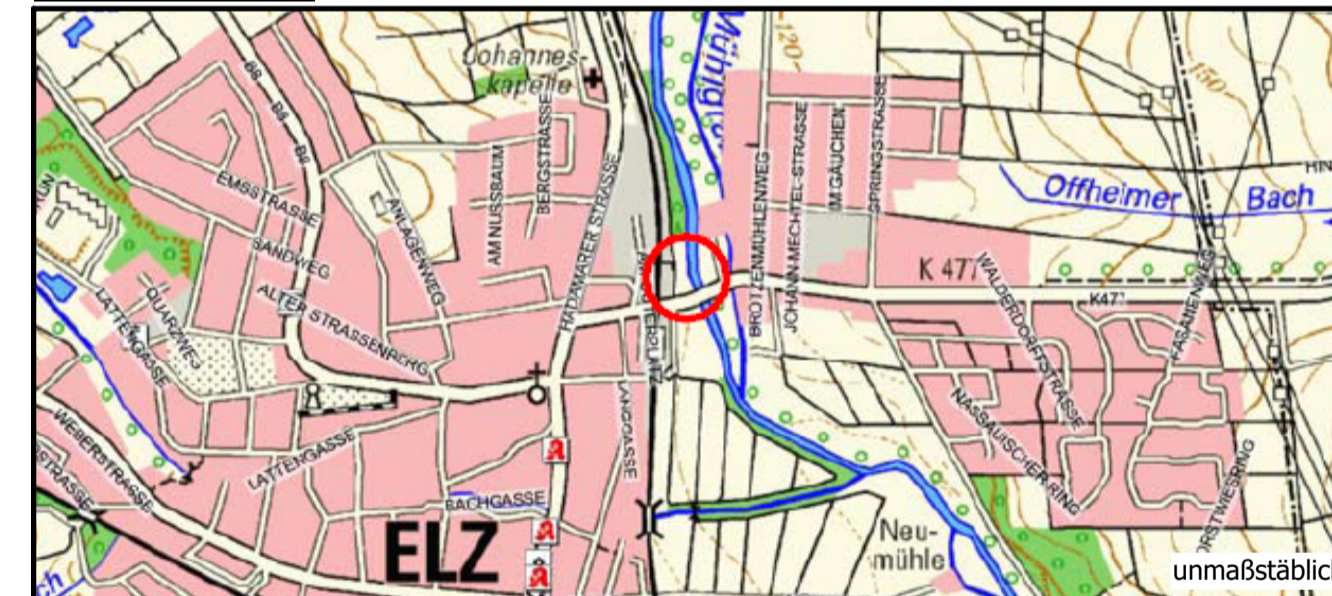
Der Bebauungsplan "Auf dem Woog", bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Elz, den _____ Siegel der Gemeinde

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am

Elz, den _____ Bürgermeister (Horst Kaiser)

VI. Übersichtskarte



Gemeinde Elz
 Landkreis Limburg-Weilburg
 Der Gemeindevorstand



Bebauungsplan "Auf dem Woog"
 in der Gemeinde Elz

Elz, den _____ Bürgermeister (Horst Kaiser)

M 1:500

Bearbeitet: Planungsbüro Stadt und Freiraum Sabine Kraus, Stadtplanerin AKNW Landschaftsarchitektin AKH Odenwaldstraße 4 65549 Limburg

Entwurf
 September 2020