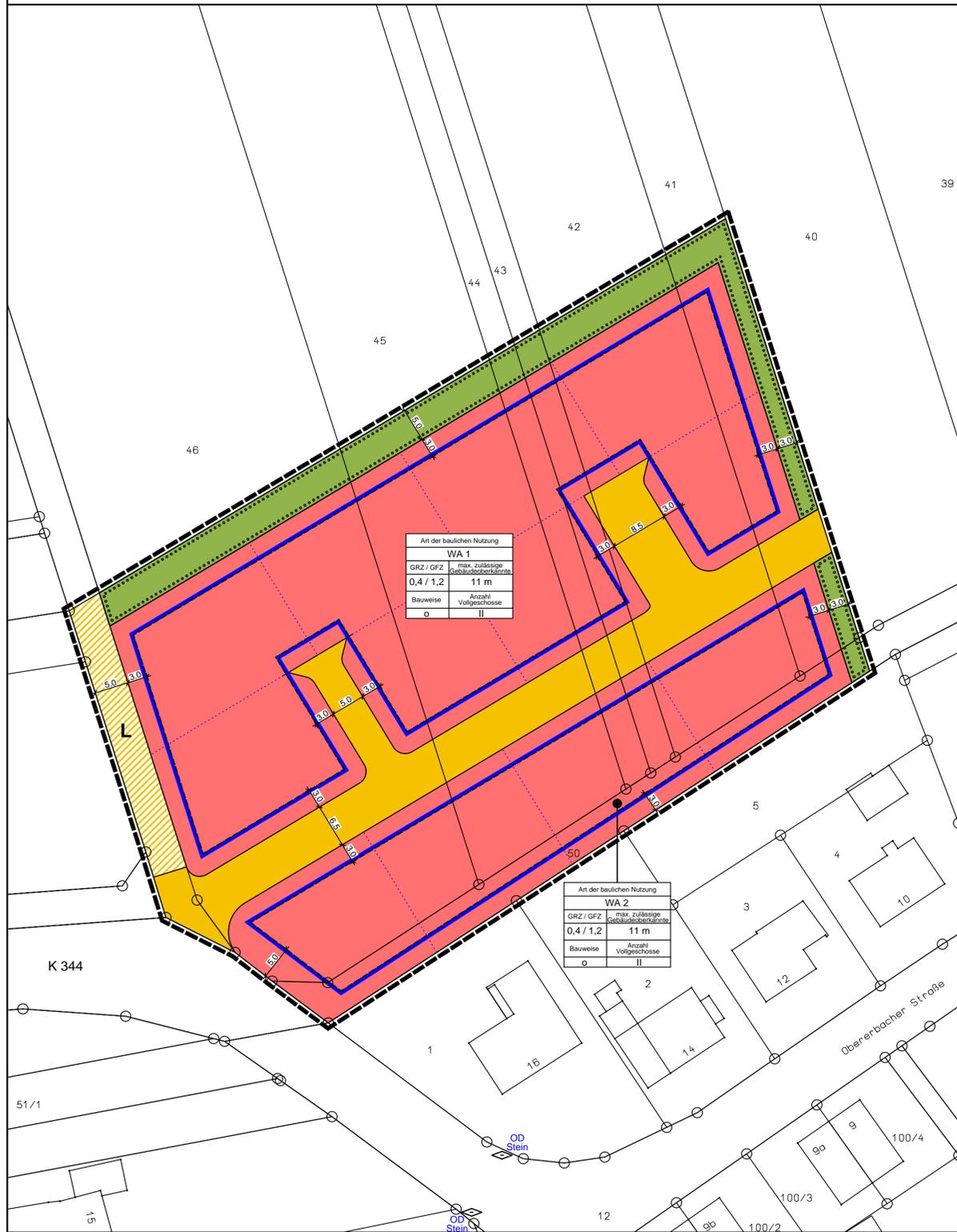




# Gemeinde Elz - Ortsteil Malmeneich

## Bebauungsplan "Über der Obererbacher Straße"



Art der baulichen Nutzung	
WA 1	
GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäudeoberkante
0,4 / 1,2	11 m
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
o	II

Art der baulichen Nutzung	
WA 2	
GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäudeoberkante
0,4 / 1,2	11 m
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
o	II

### I. Rechtsgrundlagen

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

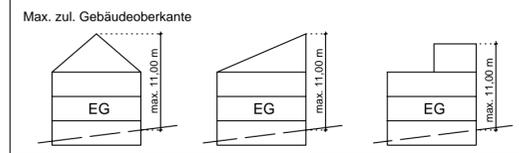
### II. Legende

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Max. zul. Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung		Max. zul. Gebäudeoberkante gemessen über höchstem Anschnitt der Geländeoberfläche
	WA	max. zulässige Gebäudeoberkante	
Max. zul. Geschossflächenzahl	0,4 / 1,2	11 m	
Zul. Bauweise	Bauweise	Anzahl Vollgeschosse	Max. Anzahl zul. Vollgeschosse
o = offen	o	II	



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

**Baugrenze**

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg

#### Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

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

#### Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereichsgrenze
- Bemaßung
- Ortsdurchfahrtsstein (OD - Stein)
- Vorschlag Teilung Grundstücke

### III a. Textliche Festsetzung

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

- In dem als **Allgemeinem Wohngebiet** festgesetzten Plangebiet sind zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Punkte 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- Grundflächenzahl: 0,4
  - Geschossflächenzahl: 1,2
  - zulässige Vollgeschosse: II Vollgeschosse
  - Gebäudehöhe: Max. zul. Gebäudeoberkante 11 m gemessen über höchstem Anschnitt der Geländeoberfläche, Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig.

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

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

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der 5 m breite Bereich entlang der Kreisstraße (K 344).

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

- Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße „K 344“. Das Plangebiet selbst wird durch die Neuerrichtung einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von mind. 6,50 m ausgebildet sowie für den Lastfall „Feuerwehr- und Müllfahrzeuge“ ausgelegt. Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge müssen innerhalb der Straßenverkehrsflächen 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.

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

- PKW-Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern sie nicht in Grünflächen oder Rigolen entwässert werden können und keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
- Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden sowie heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste, 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 gem. Pflanzliste bepflanzt werden und sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln.

#### Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Spierfling	Sorbus domestica
Melbire	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eisbeere	Sorbus torminalis
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Cornus xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffel, Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffel, Weißdorn	Crataegus laevigata
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Euonymus europaeus
Liguster	Viburnum opulus
	Ligustrum vulgare

#### Pflanzliste 3: Obstbäume

**Apfel:** Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Brettacher Apfel, Goldparmane, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Goldrenette, Spitzrabau, Metzrenette, Gloster  
**Birne:** Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conferenz, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling  
**Süßkirsche:** Schneiders Späte Knorpe, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger  
**Riesenkirsche**  
**Zwetschge:** Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangerheims Frühzwetschge, **Mirabelle:** Mirabelle von Nancy

**Pflanzqualität:**  
 Laubbauhochstämme: mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm  
 Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m

### III b. Wasserrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 37 Abs. 4 HWG)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, ist zur Rückhaltung und Gartenbewässerung zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen, sofern keine wirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l pro m<sup>2</sup> projizierter unbegrünter Dachfläche betragen.

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

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**  
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Begrünung von baulichen Anlagen:**  
Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

### III c. Hinweise

- Bodendenkmäler:**  
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 Denkmal-schutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Artenschutz:**  
**Rodungen**  
 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.  
**Beleuchtung**  
 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit geschlossener Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und PKW-Stellplätze erlaubt.  
**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 04. Januar 2023 BGBl. 2023 I Nr. 5 geändert worden ist). 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).

### IV. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)
- Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Elz, den \_\_\_\_\_

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister (Horst Kaiser)

### V. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Über der Obererbacher Straße", 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 "Über der Obererbacher Straße" in der Gemeinde Elz - Ortsteil Malmeneich

Elz, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister (Horst Kaiser)



M 1:500

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

**Vorentwurf**  
 August 2023