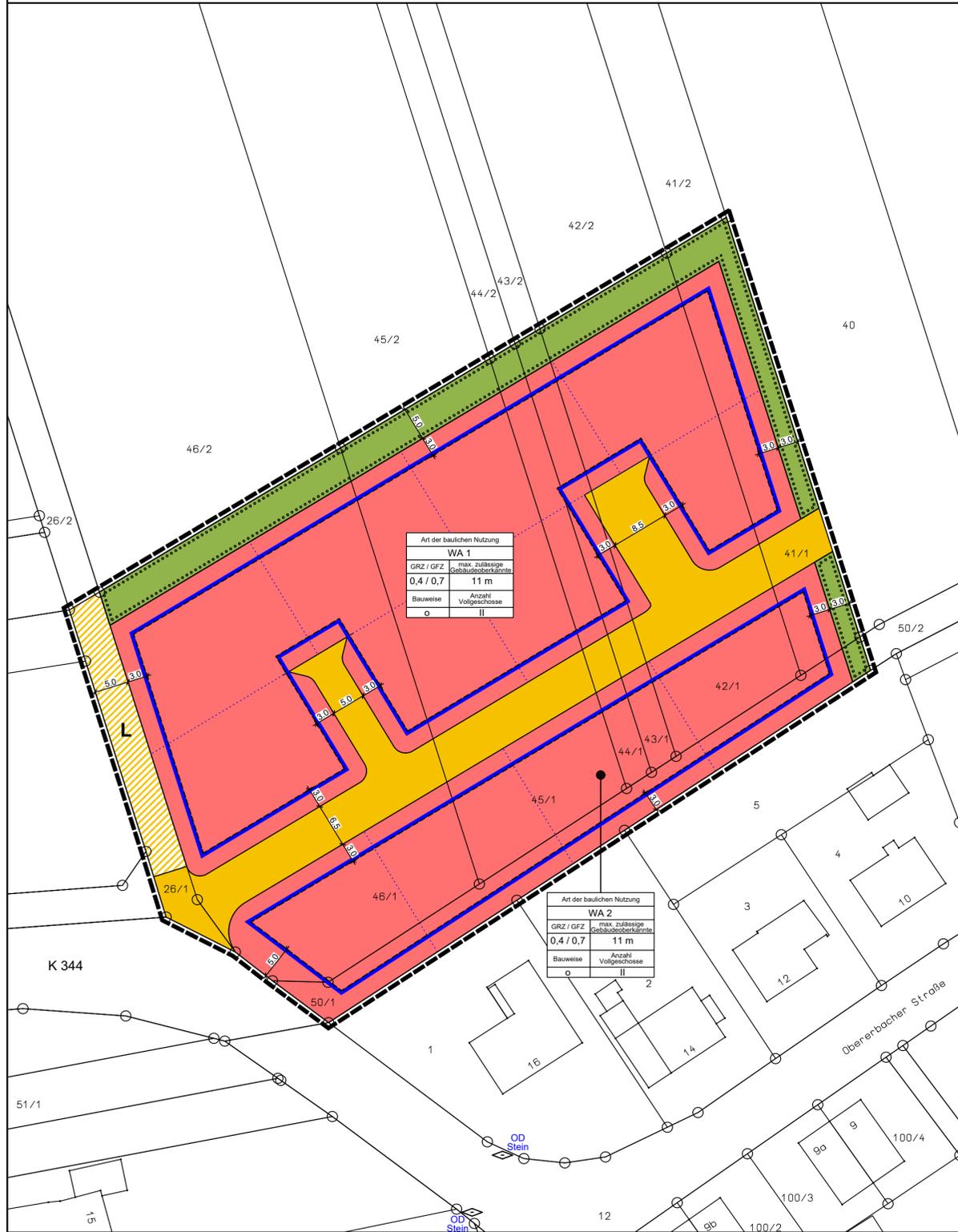




Gemeinde Elz - Ortsteil Malmeneich

Bebauungsplan "Über der Obererbacher Straße"



I. Rechtsgrundlagen

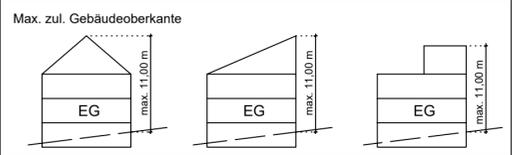
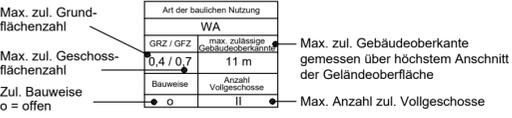
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes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



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

Bauweise: o = offen



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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

1.1 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 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- Grundflächenzahl: 0,4**
Geschossflächenzahl: 0,7
zulässige Vollgeschosse: II Vollgeschosse
Gebäudehöhe: Max. zul. Gebäudeoberkante 11 m gemessen über höchstem Anschnitt der Geländeoberfläche. Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahren, 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) sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Innerhalb des 5 m breiten Bereichs entlang der Kreisstraße (K 344) sind ausnahmsweise offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

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
Spieleiche	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	Lonicera 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
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Bretbacher Apfel, Goldparmäne, Geheirat 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, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevous, Clapps Liebling
Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpe, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche
Zwetschge: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, **Mirabelle:** Mirabelle von Nancy

Pflanzqualität:
Laubbaumhochstämme: 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

7. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Biotopwertpunkte (49.750 WP) der Maßnahme „Renaturierung Erbach, Gemarkung Elz, Flur 8, Flurstück 38“ des Ökokontos des Gemeindevorstands der Gemeinde Elz zugeordnet.

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 wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Das Fassungsvermögen der Retentionszisterne muss mindestens 50 l pro m² projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Der Notüberlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

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 Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Bergwerksfelder:**
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern, in denen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Bei Baumaßnahmen (insbesondere Erarbeiten) ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 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 geschlossenem 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 HWG vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 BGBl. 2023 I Nr. 9 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

1. Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	26.09.2023
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.10.2023
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	12.10.2023
4. Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	20.10.2023 bis einschl. 20.11.2023
5. Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	20.10.2023 bis einschl. 20.11.2023
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
8. Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	
9. Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	
10. Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)	
11. Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Elz, den _____

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister (Matthias Schmidt)

V. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Über der Obererbacher Straße", bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Elz, den _____

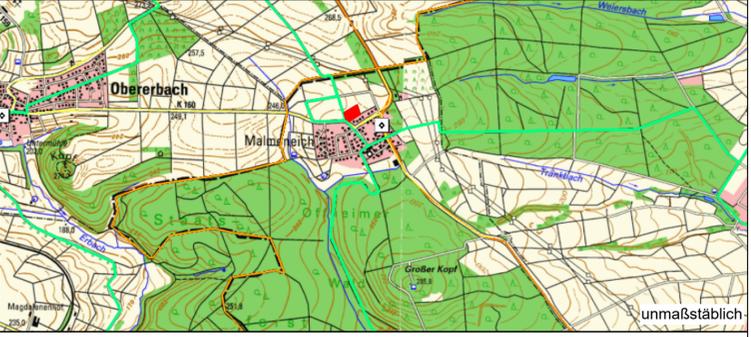
Siegel der Gemeinde

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am _____

Elz, den _____

Bürgermeister (Matthias Schmidt)

VI. Übersichtskarte



Gemeinde Elz
Landkreis Limburg-Weilburg
Der Gemeindevorstand

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

Elz, den _____

Bürgermeister (Matthias Schmidt)

M 1:500

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

Entwurf
August 2024