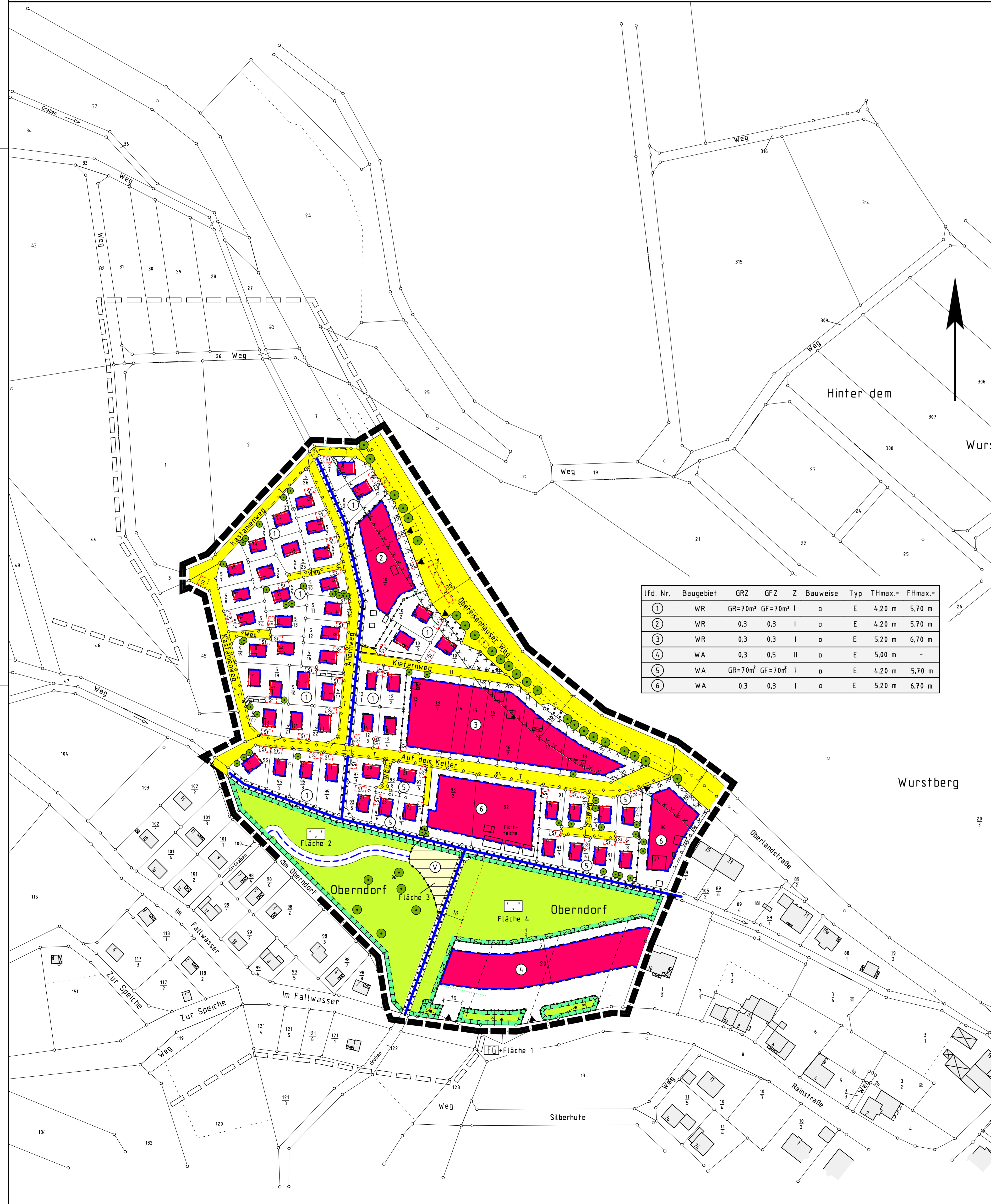


Gemeinde Dautphetal, Ortsteil Holzhausen

Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
 Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S.673, 686)

1 Zeichenerklärung

- 1.11 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.11.1 Flurgrenze
- 1.12 Flurnummer
- 1.13 Polygonpunkt
- 1.14 Flurstücksnummer
- 1.15 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (= GFZ)
- 1.2.2.2 Geschossfläche (= GF)
- 1.2.2.3 Grundflächenzahl (= GRZ)
- 1.2.2.4 Grundfläche (= GR)
- 1.2.2.5 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (= Z)
- 1.2.2.6 Höhe baulicher Anlagen in „m, Bezugspunkte s. Detailskizze u. Festsetzung 2.0
- 1.2.2.7 FHmax = Höhe baulicher Anlagen in „m, Bezugspunkte s. Detailskizze u. Festsetzung 2.0
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baulinie
- 1.2.3.4 Baugrenze
- 1.2.3.5 überbaubare / nichtüberbaubare Grundstücksfläche (nur in Farbkarte)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Ein- und Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Einfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Versickerungsbecken
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.6.1 Wasserflächen, hier: Bachparzelle
- 1.2.6.2 10 m Baufruchtzone gem. Hess. Wassergesetz
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.2 Entwicklungsziel: Frischweide extensiv
- 1.2.7.3 Entwicklungsziel: Feldgehölz
- 1.2.7.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.7.5 Erhalt von Bäumen
- 1.2.7.6 Anpflanzung von Sträuchern
- 1.2.7.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 1.2.8.1 hier: Stellplätze (unverbindlich)
- 1.2.8.2 hier: Parkplätze (die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte)
- 1.2.8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 1.2.8.4 Mit Leitungsrechten (Gas, Wasser, Abwasser, Strom) zu belastende Flächen
- 1.2.8.5 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- 1.2.8.6 hier: Waldabstandsbereich
- 1.2.8.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung
- 1.2.8.8 Darstellung alter Bebauungsplan Nr. 6 Ortsteil Holzhausen
- 1.2.8.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1.2.8.8 Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlich)
- 1.2.8.9 Verwallung (verbindlich)
- 1.2.9 Nachrichtliche Übernahme
- 1.2.9.1 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG
- 1.2.9.2 Waldabstand (130m)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Entgegenstehende textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 und der 1. Änderung im Ortsteil Holzhausen werden durch die 3. Änderung aufgehoben.
- 2.0 Gemäß § 9(1) BauGB und WA 6 gilt: Die gemäß Detailskizze angegebene Firsthöhe, Traufhöhe und Zahl der Vollgeschosse gelten jeweils als Höchstmaß der baulichen Nutzung.
- Für das WR 3 und WR 4 bzw. WA 6 gilt: Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze, hier max. zulässige Traufhöhe (Schrägnote Außenfläche aufgedehntes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) in m über den höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche.
- Für das WR 3 und WA 6 gilt: Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze, hier max. zulässige Firsthöhe in m über den höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche.
- 2.1 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO Die nach § 3(3) BauNVO innerhalb eines Reinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 2.2 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) Nr. 1 und § 4(3) BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allg. Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 2.3 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO Bei Konkurrenz von GRZ/GR und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung. (Diese Festsetzung gilt nicht für das WR 1 und WA 5.)
- 2.4 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO gilt für das WR 1 und WA 5: Neben der Grundfläche von 70m² können für Stellplätze und Carports = 25m² sowie für Nebenanlagen weitere 20m² überbaut werden.
- 2.5 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO Bei der Ermittlung der Geschossfläche in den Reinen Wohngebieten 1+2, und dem Allgemeinen Wohngebiet 5 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einsch. ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
- 2.6 Gemäß § 9(1) BauGB Rad-, Gehwege und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Bauweisen mit einem Mindestflächenanteil von 20 % zu befestigen.
- 2.7 Gemäß § 9(1) BauGB a) und b) BauGB Die vorhandenen Laubgehölze (Bäume und Sträucher) auf den Grundstücken werden zum Erhalt festgesetzt. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Arten nachzupflanzen.
- 2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gem. § 9(1a) BauGB zugeordnet werden:
- 2.8.1 Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung:
 - Fläche 1 Entwicklungsziel – Erhalt und Erweiterung des Feldgehölzes:
 - a) Anpflanzung von 5 Laubbäumen und 30 Laubsträuchern im nördlichen Bereich des bestehenden Feldgehölzes.
 - b) Entwicklung eines 3m breiten Saumstreifens zu den nördlich angrenzenden Grundstücken, 1-2x Mahd pro Jahr.
 - c) Das Feldgehölz ist so zu pflegen, dass kein Wald im Sinne des § 1 Hess. Forstgesetz entstehen kann.
- 2.8.2 Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet 4:
 - Fläche 4 Entwicklungsziel – Extensivgrünland:
 - a) Anpflanzung von standortgerechten Laubsträuchern gemäß Plankarte. Je Planzeichen gilt es 5 Laubsträucher gemäß Artenliste 3.5 zu pflanzen.
 - b) Das Grünland wird extensiviert, 1-2x im Jahr Mahd, Düngung ist unzulässig, das Schnittgut ist abzufahren.
- 2.8.3 Sammelmaßnahmen, die dem Ökotope der Gemeinde Dautphetal angerechnet werden:
 - Fläche 2 und 3 Entwicklungsziel – Grabenöffnung und Extensivgrünland:
 - a) Entfernung der Verrohrung im Bereich des Flurstückes 100 und Verfüllung des Grabens.
 - b) Neugestaltung einer Mulde gemäß Plankarte.
 - c) Beidseitig des geplanten Grabens gilt es jeweils auf einer Breite von 2m eine Hochstaufenfurche zu entwickeln, Mahd alle 2-3 Jahre.
 - d) Zur Vermeidung des unten Bereiches (Fläche 3) gilt es den neu geplanten Graben auf die Oberfläche zu führen und das anfallende Wasser in der Fläche zu versickern. Auf der Fläche freie Sukzession, alle 2-3 Jahre abschnittsweise Mahd, aufkommende Gehölze sind zu beseitigen.
 - e) Das Grünland wird extensiviert, 1-2x im Jahr Mahd, Düngung ist unzulässig, das Schnittgut ist abzufahren.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (integrierte Orts- und Gestaltungsatzung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HGO)

- 3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HGO: Zulässig sind ausschließlich dunkle Dachendeckungen (schwarz/anthrazit/ dunkelgrau). Dachbegrenzungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig. Zulässig sind versetzte Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 30°. Im Bereich des WR 3, WA 4 und 6 beträgt die max. Dachneigung 35°!
- 3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HGO: Zulässig sind ausschließlich getrocknete Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.
- 3.3 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HGO: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksflächen) sind je 100m² ein standortgerechter Laubbaum und 5 Laubsträucher zu pflanzen. (Artenliste siehe unter 3.5) Bestehende einheimische Bäume und Gehölze können angerechnet werden.
- 3.4 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HGO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkanarmersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestflächenanteil von 30 % zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- 3.5 Artenlisten (Auswahl):

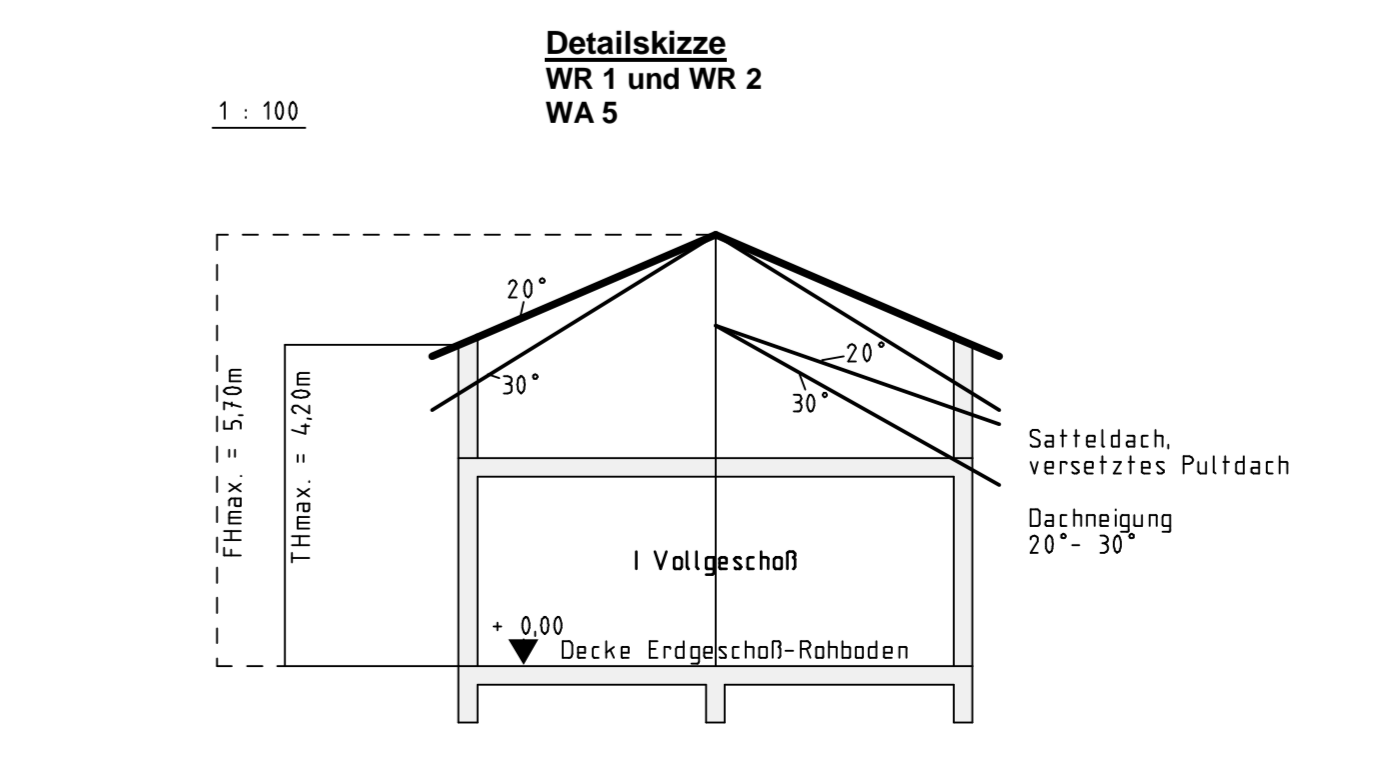
Artenliste 1 (Bäume): Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Juglans nigra besonders Hochstammstämme	- Feldahorn - Hartriegel - Buche - Walnus - bes. Hochstammstämme	Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata	- Steileiche - Traubeneiche - Winterlinde
Artenliste 2 (Sträucher): Carpinus betulus Cornus sanguinea Cornus sericea Crataegus monogyna	- Hartriegel - Roter Hartriegel - Hasel - Schlehdorn	Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Crataegus laevigata - Weißdorn	- Heckenkirsche - Schwarzdorn - Hundrose
Artenliste 3 Kletterpflanzen: Clematis montana Clematis integrifolia Hedera helix Lonicera periclymenum Parthenocissus quinquefolia	- Trompetenblume - Clematis - Efeu - Wald-Gelbstaube - Wilder Wein	Lonicera caprifolium - Gelbstaub Polygonum austriacum Vitis vulpina Wisteria sinensis Wilder Wein	- Kletterknäuel - Eichenwein - Blaureue, Glyzine

4 Integrierte Satzung über die Tiefen der Abstandflächen

- 4.1 § 1 Geltungsbereich der Satzung Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die mit Nutzungsziffer 1 (WR) und 5 (WA) ausgewiesenen Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6, 3. Änderung.
- 4.2 § 2 Tiefe der Abstandflächen
- 4.2.1 Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und zur Erhaltung der Eigenart des ehemaligen Ferienhausbereiches sind andere als die in § 6 IV-VI, VIII HBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandflächen nach Maßgabe des nachfolgenden Absatzes 4.2.2 einzuhalten.
- 4.2.2 Der Abstand beträgt abweichend von § 6 Abs. 5 HBO mindestens 2,00 m. In begründeten Einzelfällen kann der Mindestabstand von 2,00 m unterschritten werden.

5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.2 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Ises Hessen GmbH.



Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13 BauGB: Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevorstellung am 21.02.2005 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.02.2006 in der Dautphetaler Wochenzeitung.
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Der Planentwurf wurde vom 27.02.2006 bis 31.03.2006 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.02.2006 in der Dautphetaler Wochenzeitung.
- 3. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB: Der Planentwurf wurde mit Anschriften vom 22.02.2006 und Fristsetzung vom 27.02.2006 bis 31.03.2006 an die Behörden versandt.
- 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HGO: Der Planentwurf wurde am 27.08.2007 als Satzung beschlossen.

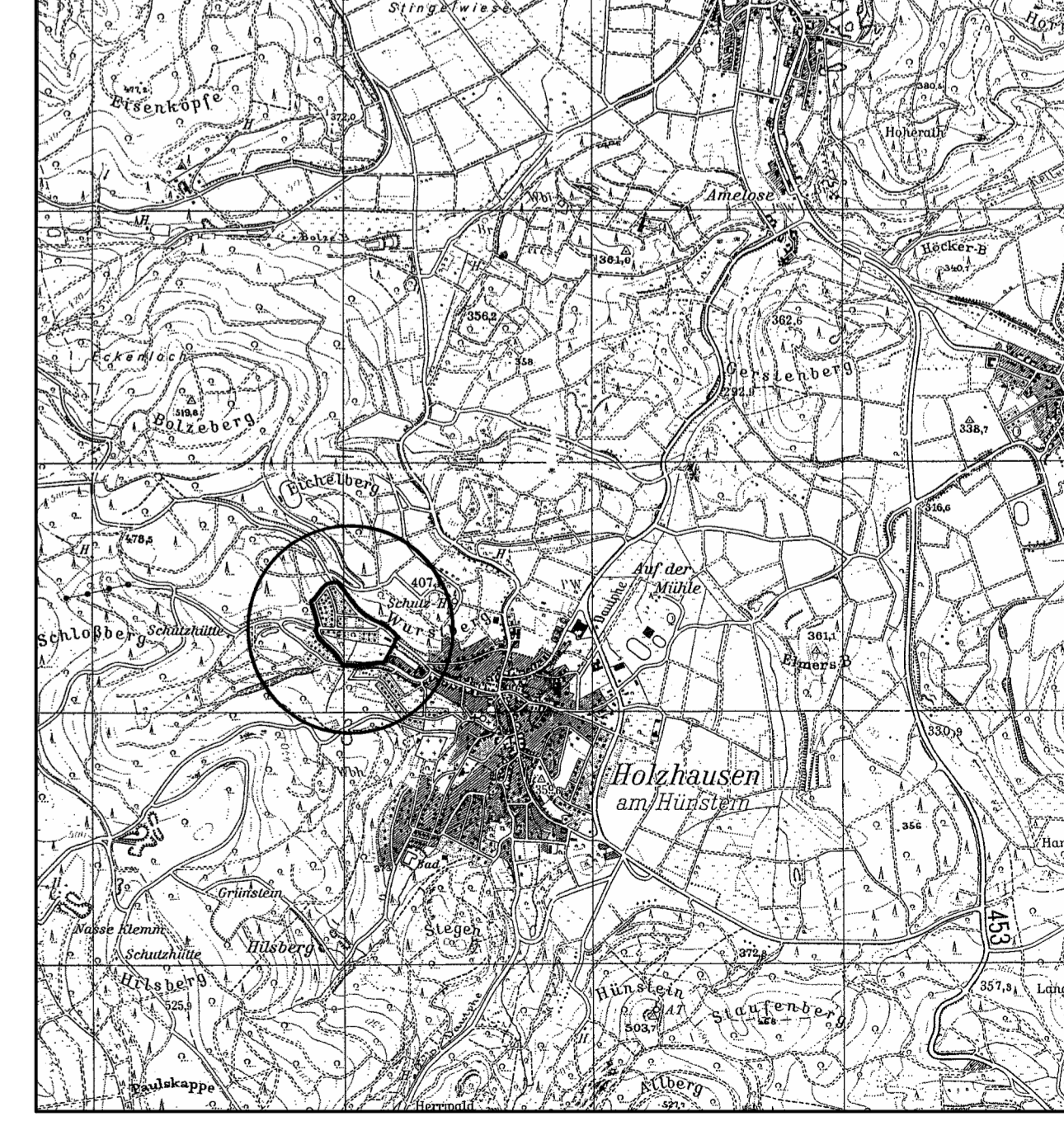
Siegel der Gemeinde

Dautphetal, den 4.10.2007
Schmidt, Bürgermeister

Siegel der Gemeinde

Dautphetal, den 16.10.2007
Schmidt, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35444 Linden - Tel. 06403 / 9337-0, Fax: 9337-30
 31.12.2004
 Stand: 20.01.2005
 21.12.2005
 07/2007
 27.08.2007
 Bearbeiter: H. Wolf
 CAD: Schneider / Bell
 Plangröße: 113 x 80 cm
 Maßstab: 1 : 1000

Satzung