Gemeinde Dautphetal, Ot. Allendorf
Bebauungsplan Nr. 1.3
„IM HAMBACH“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364) und vom 01.10.2002 (GVBl. S. 617)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)

1 **Zeichenerklärung**

1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 FL. 1 — Flurnummer

1.1.3 123 — Polygonpunkt

1.1.4 70 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 **Planzeichen**

1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, die entsprechenden Nutzungsarten sind somit unzulässig.

1.2.1.2 MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) u. (6) BauNVO:
Nicht zulässig sind:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten
Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, die entsprechenden Nutzungsarten sind somit unzulässig.

1.2.1.3 GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. 1(5) u. (6) BauNVO:
Nicht zulässig sind: Tankstellen
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans; Vergnügungsstätten sind somit unzulässig.

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

1.2.2.1 (0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.2 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.3 II — Zahl der Vollgeschosse: - als Höchstgrenze

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Geländes (= talseitig):

1.2.2.4.1 OK_{max}
- Maximale Oberkante baulicher Anlagen

1.2.2.4.2 FH_{max}
- Maximale Firsthöhe (oberste Dachbegrenzungskante)

1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)**

1.2.3.1 o — Offene Bauweise

1.2.3.2 E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.3 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

1.2.4 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)**

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und der Grundstückszufahrten erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden (§ 9(1)26 BauGB)

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

1.2.4.3.1 LW
- Land- und forstwirtschaftlichem sowie nicht motorisiertem Verkehr vorbehaltene Fläche

1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

1.2.4.4.1
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 **Private Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB**

Zweckbestimmung: Hausgärten

1.2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)**

1.2.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. textl. Fests. 2.4.2)

1.2.6.1.1
- geschlossene Baum- und Strauchhecke

1.2.6.1.2
- lockere Gehölzentwicklung

1.2.6.1.3
- Glatthaferwiese mit einzelnen, großkronigen Laubbäumen

1.2.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(bei Sträuchern: 1 Symbol = 3 Sträucher)

1.2.6.3 Erhaltung von Bäumen *(nicht eingemessen !)*

1.2.6.4 Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. 2.4.2.1 ff)

1.2.7 **Sonstige Planzeichen**

1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.7.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)

1.2.7.3 7,5 — Bemaßung

1.2.7.4 Böschung *(nicht eingemessen!)*

1.2.7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 **Textliche Festsetzungen**

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauGB:
Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen im Gewerbegebiet ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

2.2 Gem. § 9(1)2 BauGB:
Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen schließt die Gebäudeteile inkl. Der technischen Anlagen wie Ablufteinrichtungen, Schornsteine sowie Dachaufbauten ein.

2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) u. § 14 BauNVO:
Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.

2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB:

2.4.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen.
Im Bereich der festgesetzten Gewerbeflächen kann im begründeten Einzelfall z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit hiervon abgesehen werden.

2.4.2 Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

2.4.2.1 geschlossene Baum- und Strauchhecke:
Es ist ein 5 m breiter Streifen als Baum- und Strauchhecke anzulegen. Pflanzabstand maximal 2 m, Pflanzung mindestens 2-reihig.
Mindestpflanzenzahl bei 0,07 ha Fläche 175, davon Baumanteil 20 %, Strauchanteil 80 %. Pflanzung der Bäume im Heckeninnern, Pflanzung der einzelnen Straucharten jeweils in Gruppen.
Sortierung Bäume: Heister mind. 2xv, 150-200 cm. Sortierung Sträucher: Sträucher mind. 2xv, 100-150 cm. Artenauswahl gem. Empfehlung des Umweltberichts.
Pflanzausfälle sind nachzupflanzen. Die Zwischenflächen können brach fallen oder als Extensivwiese gepflegt werden.

2.4.2.2 lockere Gehölzentwicklung:
Die Böschung auf der Ostseite der bestehenden Gewerbefläche ist unter Ausschluss der Glatthaferwiese mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 15 m^2 sind mindestens 1 Baum oder 3 Sträucher zu pflanzen, vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Pflanzqualitäten wie bei Fests. 2.4.2.1. Artenauswahl gem. Empfehlung des Umweltberichts.
Die Zwischenflächen können brach fallen oder als Extensivwiese gepflegt werden.

2.4.2.3 Glatthaferwiese mit einzelnen, großkronigen Laubbäumen:
Die abgegrenzte Glatthaferwiese ist mindestens 2-mal jährlich (ab 15.6. und ab 1.9.) zu mähen. Pro 50 m^2 ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume anzurechnen sind. Mindestpflanzgröße: Heister 2xv, 200-250 cm. Ausfälle sind nachzupflanzen.
Geeignete Arten: Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Hainbuche.

2.5 Gem. § 9(1) 24 BauGB:
Passiver Lärmimmissionsschutz:
- Im Bereich der festgesetzten WA1 und WA3 müssen die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Dach) nach DIN 4109 ein bewährtes Schalldämmmaß von $R_{w,res}$ = 35dB aufweisen.
- Zudem ist der Einbau von Schallschutzfenstern (erf. $R_{w,res}$ = ≥ 32dB) gem. VDI-Richtlinie 2719 vorzunehmen.

2.6 Gem. § 9(1)25 BauGB:
Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

2.6.1 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß §§ 9(1)20 und 9(1)25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich einheimische Arten gemäß der Pflanzliste des Umweltberichts zum Bebauungsplan zu verwenden.

2.6.2 Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
(vgl. 2.4.2.1 ff)

3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 *Dachneigung und -eindeckung:*
Die zulässige Dachneigung beträgt im Bereich der WA 28° bis 48°. Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer erfolgt in naturroter oder schiefergrauer Farbgebung.
Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen können Abweichungen zugelassen werden.
Solaranlagen sind zulässig.

3.1.2 *Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschossdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion):*
Im Bereich der WA sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen Drempel unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen

Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden.
Bei allen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 15 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich der Wohngebiete sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 40% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
Sonstige gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmende Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden,.
Es zählen ein Baum 25 m^2, ein Strauch 5 m^2.

4 **Hinweise**

4.1 Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

5. **Vermerke**

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:
   - Beschlussfassung der Gemeindevertretung 08.04.2002
   - ortsübliche Bekanntmachung in der „Dautphetaler Wochenzeitung“ 06.05.2004

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:
   - ortsübliche Bekanntmachung in der „Dautphetaler Wochenzeitung“ 06.05.2004
   - Vorstellung Bürgerinformationsveranstaltung
   - öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung 07.05. bis 21.05.2004

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:
   - ortsübliche Bekanntmachung in der „Dautphetaler Wochenzeitung“ 20.10.2005
   - öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung 31.10. bis 01.12.2005

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. §81 HBO Beschlussfassung der Gemeindevertretung 13.02.2006

Dautphetal, den 24. April 2006

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Dautphetal

gez. Schmidt

Bürgermeister

B. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dautphetal entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

- ortsübliche Bekanntmachung in der „Dautphetaler Wochenzeitung“ 4.Mai 2006

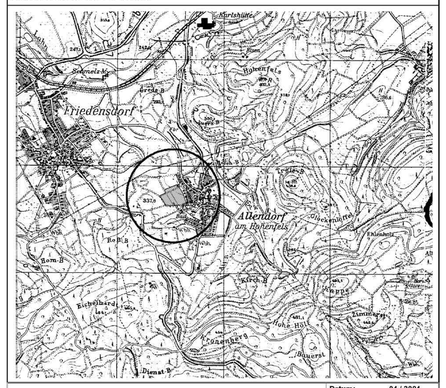
Dautphetal, den 9. Mai 2006

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Dautphetal

gez. Schmidt

Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



Gemeinde Dautphetal, Ot. Allendorf

Bebauungsplan Nr. 1.3
„IM HAMBACH“

- SATZUNG -

Datum:	04 / 2004
zul. überarb.:	01 / 2006
Vermessung:	
Bearbeiter:	H.-D. Krauß
digit. Bearb.:	J. Benavides
in:	PolyGis 8.5
geprüft:	
Plangröße (in cm)	60 x 100
Maßstab	1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hdkrauss@seifertplan.de