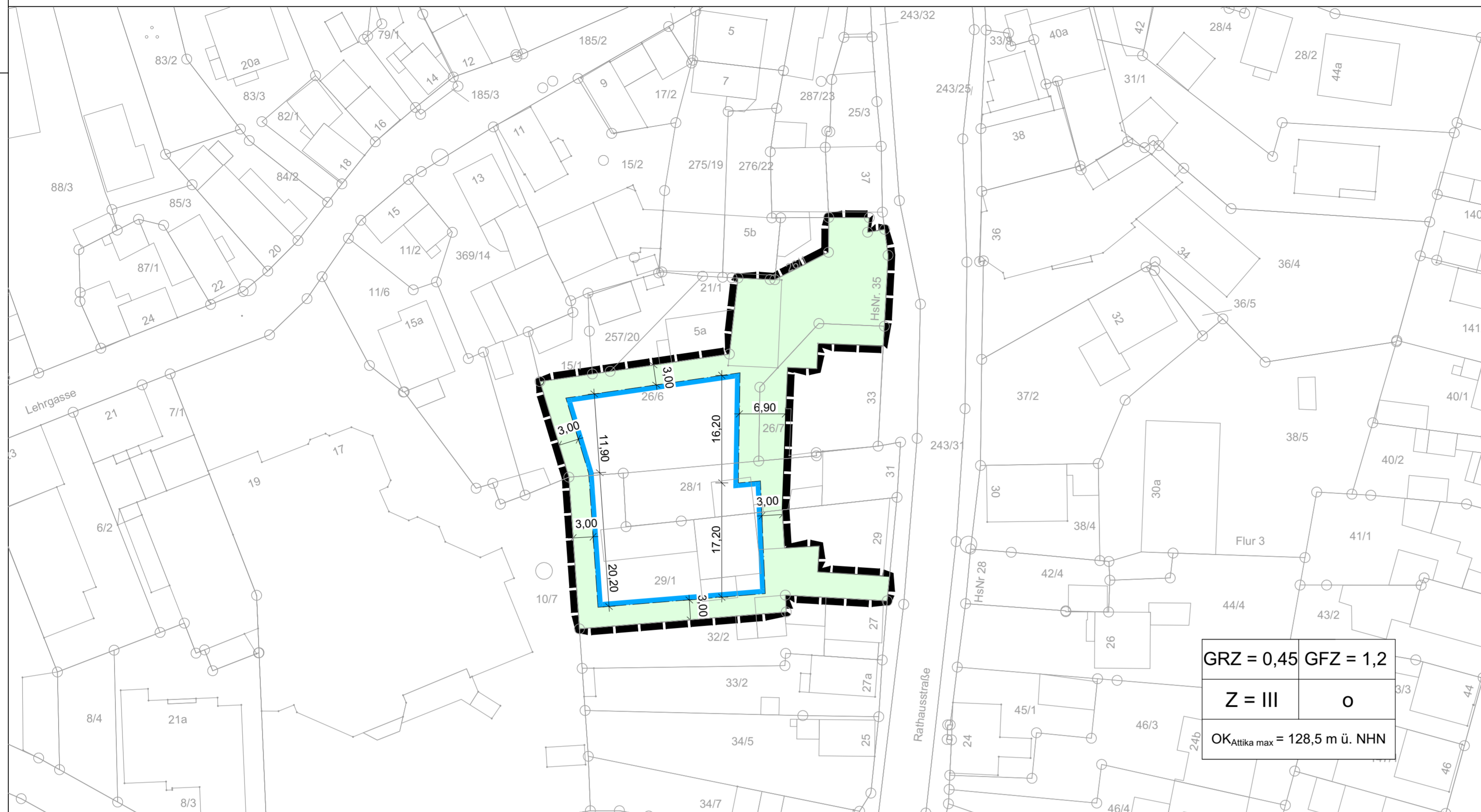




Gemeinde Elz Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rathausstraße 35"



VERFAHENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Gemeindevorstand Bürgermeister	
RECHTSKRÄFTIG mit Bekanntmachung im am _____.	

RECHTSGRUNDLAGEN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzungen
1.1 Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von Gebäuden mit folgenden gewerblichen Nutzungen zulässig:
 - Wohnungen
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Öffentliche und private Verwaltungen, Büroanwendung,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (im Sinne von § 13 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO), § 20 Abs. 3 BauNVO
2.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximalen Oberkante für Gebäudehöhen, sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
2.2 Die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2.3 Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK_{max}) ist der obere Gebäudeabschluss (Attika) der baulichen Anlage in Meter über NHN.
2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen, sowie technische Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, § 23 Abs. 5 BauNVO)
3.1 Es gilt die offene Bauweise.
3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen in folgenden Fällen zulässig:
 - Balkone, Überdachungen von Eingängen entsprechend der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bis zu 0,50 m.
 Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20)
4.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) müssen, mit Ausnahme von Dachterrassen, extensiv begrünt werden. Dachaufbauten und technische / regenerative Anlagen (Entlüftung, Antennen, Solarnutzung, etc.) sind ebenso von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.
4.2 Geh-, Rad-, Hof-, und Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine).
4.3 Die nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Zufahrten und Stellplätze) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
4.4 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 qm Fläche oder in der Summe von 5 qm sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Äußere Gestaltung (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)
Zulässig sind Flachdächer.

Hinweise:

Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Elz.

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten jederzeit bisher unbekannte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Fl. 44
	Polygonpunkt
	7051/5
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

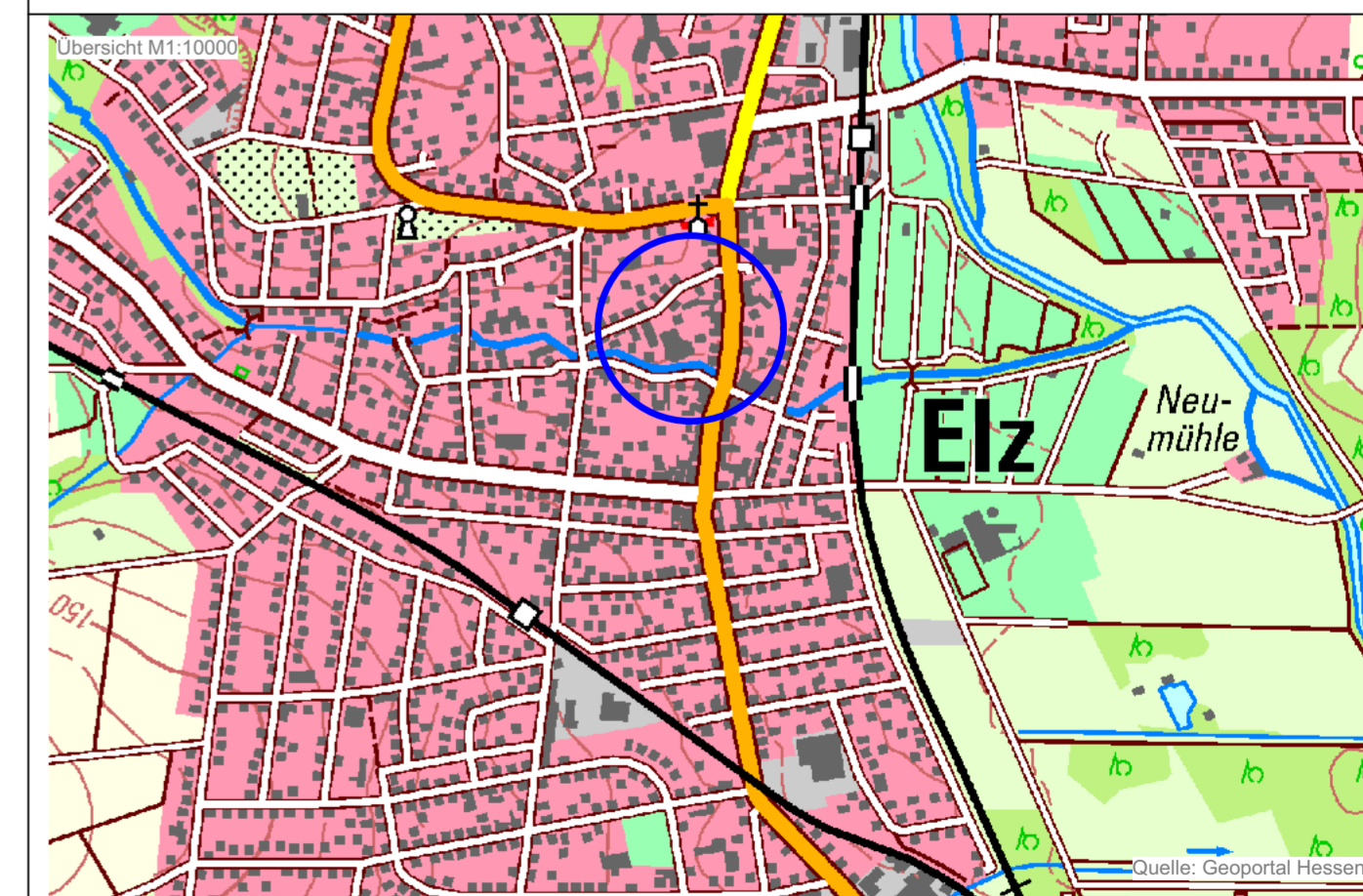
GRZ	Maximal zulässige Grundfläche in m ²
Z	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
OK _{Attika max.}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Attikahöhe in Meter über NHN Bezugspunkt zur Höhenermittlung, hier: Oberkante Kanaldeckel (OK KD), Angabe in Meter über NHN

Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

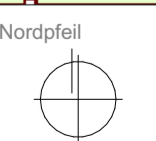
	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---



Gemeinde Elz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rathausstraße 35"



Planung
KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

KUBUS

Maßstab 1:500	Planstand Entwurf	Plangröße 656 / 670	Plandatum 29.07.2024	Projektnummer 2.81-65520-04-01
------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------------------