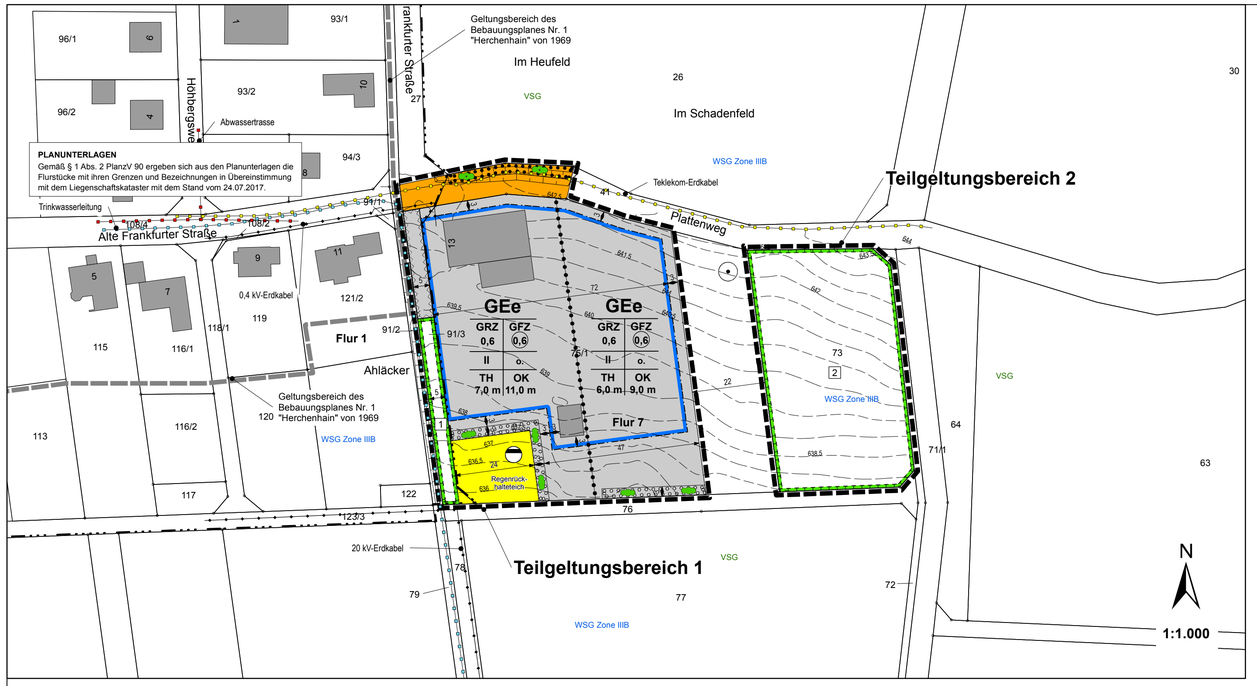


A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15. Januar 2011 (GVBl. IS. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)
PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
HWG - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

B. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 **GEe** — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. Ausnahmsweise können auch Gewerbebetriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die Störobergrenze an der westlich angrenzenden Wohnbebauung nicht überschritten wird.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 **0,6** — GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 **0,6** — GRZ - Grundflächenzahl

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

z.B. **TH 7,0 m** — Traufhöhe als Höchstmaß

z.B. **OK 11,0 m** — Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß

2.4 Bezugspunkt der Höhen

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche (s. örtliche Vermessung, s. Planzeichnung) an der Talseite des Gebäudes. Werden talseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches.

Oberkante des Gebäudes ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o. — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Anlagen nach § 14 und Lagerflächen die der Nutzung des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

5.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Anlage eines Regenwasserrückhalteteiches

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)

6.1 Wasserleitung

6.2 Abwasserleitung

6.3 Telekommunikationstrasse

6.4 Stromtrasse (unterirdisch)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Pkw-Stellplätze sind vorrangig wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breitfugige Rasenpflaster und Rasengittersteine zu verwenden.

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten, Lagerflächen) als Grün- oder Gehölzflächen anzulegen.

7.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahme:

1 — Vorhandene Flächenbefestigungen sind zu entfernen. Der Uferrandstreifen ist als einfach pflegbare Grünfläche anzulegen.

2 — Die Fläche (Teilgeltungsbereich 2) ist als extensives Grünland landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Im Pflanzabstand von 12 m und Reihenabstand von 10 m sind locker 25 hochstämmige Obstbäume altbewährter Sorten (s. Gehölzlisten) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.

7.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Zur Eingrünung sind in den festgesetzten Bereichen heimische Laubsträucher sowie Laubbäume II. Ordnung mind. einreihig in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m² mind. 15 Sträucher sowie ein Laubbaum II. Ordnung.

Die Gehölze können regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf Stock gesetzt werden.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

z.B. 5 — Bemaßung (in Meter)

Fl. 1 — Flurnummer (z. B.)

Umgrenzung der von Hochbauten freizuhaltenden Flächen

z.B. 7/1 — Flurstücksnummer/ -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Gebäudebestand

z.B. 640 — Höhenlinien gemäß örtlicher Höhenvermessung

VSG — Abgrenzung des Vogelschutzgebietes "Vogelsberg" (nachrichtlich)

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO

1. Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind Sattel- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° zulässig.

2. Dacheindeckung und Dachbegrünung

Die Dachflächen im gesamten Geltungsbereich sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z.B. Schiefer, Blech) zulässig. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Grasdächer sind zulässig.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Eternitplatten sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von höchstens 1,0 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig.

Im Baugebiet darf die maximale Zaunhöhe von 2,0 m nicht überschritten werden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten denkmalschutzrechtlich relevante Bodenfunde entdeckt, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die Bodenfunde sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserverwertung

Auf die wassergesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserableitung, Niederschlagswasserverwertung und Niederschlagswasserversickerung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz wird hingewiesen.

3. Umsetzung von der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Teilgeltungsbereich 1 ist der als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ..." festgesetzte Bereich, im östlichen Anschluss an den Graben als einfachpflegbare Grünfläche anzulegen. Das Schnittgut ist zu entfernen, weiterhin ist auf Düngung zu verzichten.

Der Teilgeltungsbereich 2 (ca. 3.050 m²) ist dauerhaft als extensiv Grünlandnutzung zu sichern. Es werden zusätzlich folgende Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

- Das Grünland ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, wobei der erste Schnitt um den 15. Juni spätestens bis zum 1. Juli (Heumahdzeitpunkt) vorzunehmen ist. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, um eine Aushagerung und eine Erhöhung des Blütenreichtums zu gewährleisten. Alternativ kann die zweite Nutzung als Beweidung durchgeführt werden.
- Zur Aushagerung der Fläche ist auf eine Zufütterung der Weidetiere und den Einsatz von Düngemitteln zu verzichten.

4. Artenlisten (Vorschlagslisten)

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Laubbäume (Qualität: mind. 2 x v., 10 - 12 cm STU):
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica)

Sträucher (Qualität: mind. 2 x v., 60-100 cm):
Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana),

Obstgehölze (Qualität: Hochstamm, mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU):
Speierling (Sorbus domestica), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica)

5. Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen "Brunnen I, II, und IV - Wasserwerk Kirchbracht" des Wasserverband Kinzig. Die Schutzgebietsverordnung vom 17.01.2005 (St. Anzeiger 2/2005 S. 349) ist zu beachten.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 14.08.2018 beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.01.2019 bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.01.2019.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 08.07.2019.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.01.2019 bekannt gemacht und vom 28.01.2019 bis einschl. 04.03.2019 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.08.2019 bekannt gemacht und vom 22.08.2019 bis einschl. 23.09.2019 durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am __.__.____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am __.__.____ beschlossen.

Grebenhain,

(Siegel)

.....
S. Stang (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am ___.___._____ ortsüblich bekannt gemacht.

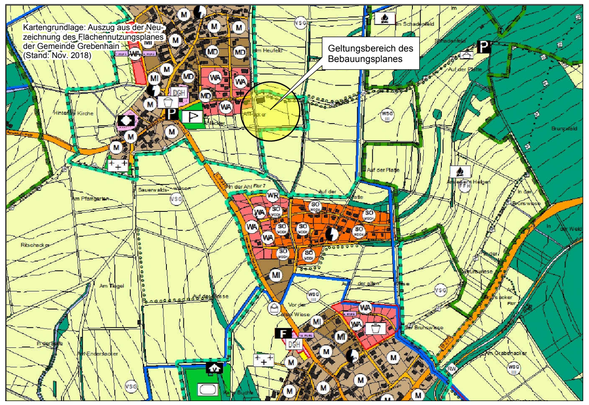
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ___.___._____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Grebenhain, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Grebenhain,

(Siegel)

.....
S. Stang (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"ALTE FRANKFURTER STRASSE"
ORTSTEIL HERCHENHAIN - GEMEINDE GREBENHAIN



GEMEINDE GREBENHAIN

Hauptstraße 51, 36355 Grebenhain
Tel.: 06644 96270 / Fax: 06644 96270
E-Mail: info@gemeinde-grebenhain.de

MASSSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1.000	Satzung	15.10.2019	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4, 35410 Hungen
Tel.: 06043 9840180 / Fax: 06043 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Dokumentpfad: G:\Pro-ord\Arcview\Grebenhain\Herchenhain\Straßberger\BP Nr. 6 Alte Frankfurter Straße_OT Herchenhain.mxd