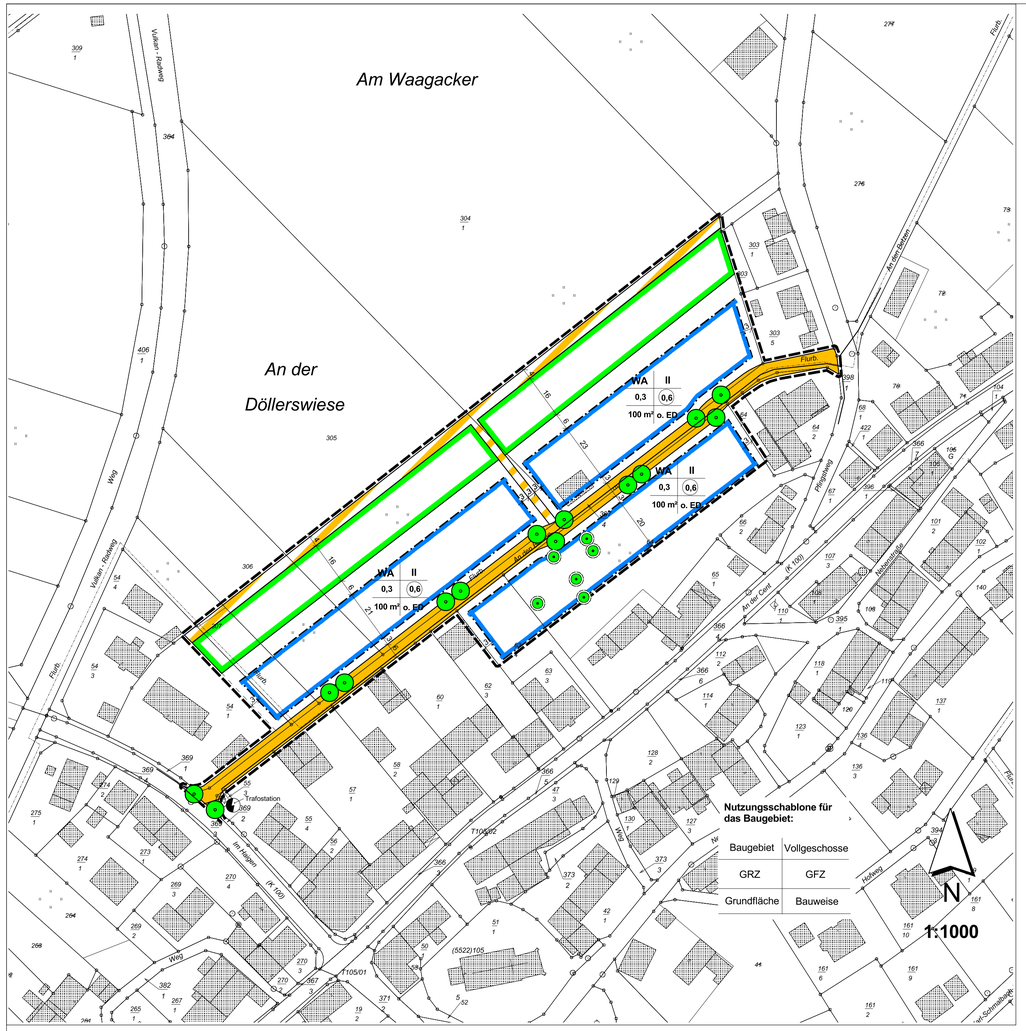


A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV - Planzeichenverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
GAVO - Garagenverordnung
HeNatG - Hessisches Naturschutzgesetz
BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (in der jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung)

B. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — GFZ 0,6

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß — GRZ 0,3

2.3 Grundfläche (als Mindestmaß) — 100 m²

2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — II

2.5 Höhe baulicher Anlagen (gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen)

Die maximale Außenwandtraufhöhe wird mit 6,50 m und die maximale Firsthöhe mit 11,00 m festgesetzt.

Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes, an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die Firtshöhe wird gemessen an der Talseite des Gebäudes bis zum First.

Werden an der Talseite unterschiedliche natürliche Geländehöhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzumehmen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise — o.

3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

3.3 Baugrenze

überbaubare Fläche
Baugrenze
nicht überbaubare Fläche

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

4.1 Straßenverkehrsflächen

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Die Böschungen können von dem Grundstückseigentümer durch die Errichtung von Stützmauern (maximal 0,50 m Höhe) abgewendet werden.

4.2 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fussweg und landwirtschaftlicher Weg

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

20 kV Erdkabel (Bestand)

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind von Straßenbaumaßnahmen, so früh wie möglich mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

Alle Ver- und Entsorgungstrassen sind als unterirdische Trassen herzustellen. Das gilt auch für Telekommunikationstrassen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB - § 51 Abs. 3 HWG)

Niederschlagswasserverwertung:

Das Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen. Das Mindestfassungsvermögen der Zisternen muss 40 Liter je horizontal projizierter Dachfläche betragen. Gemäß § 51 Abs. 3 HWG wird die Verwendung des Niederschlagswassers als Grauwasser (z.B. zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung) festgesetzt.

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)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1.1 Bodenversiegelung

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Zuwegen, Stellplätzen usw. sind großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

7.1.2 Grunstücksfreiflächen

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

7.1.3 Niederschlagswasserversickerung und -nutzung

Der Überlauf aus den unter Kapitel B Nr. 6 (des Bebauungsplanes) bezeichneten Anlagen (Zisternen) ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

7.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

Die betreffenden Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen (s. Pflanzliste) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt bei starkwachsenden Arten (z.B. Apfel, Birne) 10 m und bei schwach wachsenden Arten (z.B. Sauerkirsche, Zwetsche) 8 m.

Die Grundfläche ist als Grünland anzulegen. Sie ist 1 - 2 mal jährlich zu mähen (mit Beseitigung der Mahdgutes) die Beweidung ist ebenfalls zulässig. Kunstdüngereinsatz auf der Fläche ist nicht zulässig. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 01.Juli (nach der Wiesenhauptblüte) vorgenommen werden. Die zweite Nutzung (Mahd bzw. Beweidung) hat bis spätestens Ende September zu erfolgen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung: standortgerechte Laubbäume entlang der Erschließungsstraßen zur Gestaltung des Straßenbildes. Die Baumstandorte können im begründeten Einzelfall (z.B. Grundstückszufahrten) um 3 m verschoben werden (Qualität: 3 x v., 14 - 16 Stammumfang - Arten s. Pflanzlisten).

Erhaltung: Gemäß der Planzeichnung sind die dargestellten Bäume zu erhalten.

Im Rahmen der Bebauung zu berücksichtigende und möglichst zu erhaltende Bäume

Erhaltung: Erhalt des vorhandenen Gehölzriegels

Textliche Anpflanzungsfestsetzungen:

- je 30 m² Grundstücksfläche ist ein Strauch zu pflanzen

- auf den Grundstücken mit mind. 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen, für jeweils weitere 150 m² Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen

7.4 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden. Weiterhin können eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Sträucher (Pflanzqualität mind. 1 x v., 50 cm Höhe):
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Laubbäume (Hochstämme mind. 2 x v., 10 - 12 cm Stammumfang, sofern nichts anderes festgesetzt):
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Buche (Fagus sylvatica)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergulme (Ulmus glabra)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Zitterpappel (Populus tremula)
Feldahorn (Acer campestre)
Winterlinde (Tilia cordata)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Mehlbeere (Sorbus aria)

Obstbäume (Hochstämme mind. 2 x v., 8 - 10 cm Stammumfang):
Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rh. Bohnapfel, Schafsnase
Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger
sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

7.5 Maßnahmen für den Naturschutz - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

7.5.1 Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe durch die Erschließung des Baugebietes - öffentliche Maßnahmen:

- Extensivierung von 1.000 m² der insgesamt 4.010 m² großen Ausgleichsfläche

7.5.2 Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe durch die bauliche Nutzung des Baugebietes - private Maßnahmen:

- Extensivierung von 3.010 m² der insgesamt 4.010 m² großen Ausgleichsfläche

- Bepflanzung der Fläche mit hochstämmigen Obstbäumen gemäß den Festsetzungen

9. Sonstige Planzeichen

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

10. Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

10.1 Bemaßung (in Meter) — z.B. 7

10.2 Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Grenzsteine — z.B. 77

10.3 Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

C. 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 § 81 Abs. 4 HBO vom 18.06.2002)

1. Dachgestaltung

Im Baugebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Sofern die Ausnutzung der Sonnenenergie vorgesehen wird sind unterschiedliche Dachneigungen zulässig. Eine Dachgneigung von über 55° darf jedoch nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist in kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen in ziegelroten bis rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenden bis schwarzen Farbtönen herzustellen. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) sind auch in anderen Materialien zulässig.

Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich in der Dachform an der des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer an Garagen und Nebenanlagen sind nur als begrünte Dächer zulässig.

2. Dachgauben

Giebel-, Spitz-, Trapez- und Schleppgauben sind zulässig.

3. Drempel

Die Drempelhöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 0,8 m betragen. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfussboden bis Oberkante Fusspfette.

4. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Eternitplatten oder sonstige diverse Kunststoffverkleidungen nicht zulässig.

5. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

6. Einfriedungen

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten anzulegen. Zur Einfriedung sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenze wandern können. So müssen z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune 10 cm über dem Boden enden.

Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

7. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze für PKW auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.

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

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Die Anzeigepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

2. Dachflächenwasser

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 (Teil 4) und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

3. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzupflanzen.

4. Entwässerung

Erforderliche Entwässerungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

5. Zufahrtswege

Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, dass, der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 2 HBO).

6. Baumschutz

Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabstände bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 28.03.1994 gefasst. Der Beschluss wurde am 26.05.1994 bekanntgegeben.

Grebenhain,

(Siegel)

M. Dickert (Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 25.08.1994 bekanntgegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 29.08.1994 bis einschl. 16.09.1994.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 06.12.1994.

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 14.05.2003 bis einschl. 16.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am __.__.____ bekanntgegeben.

5. Satzungsbeschluss

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) wurden gemäß § 81 HBO am __.__.____ beschlossen.

Grebenhain,

(Siegel)

M. Dickert (Bürgermeister)

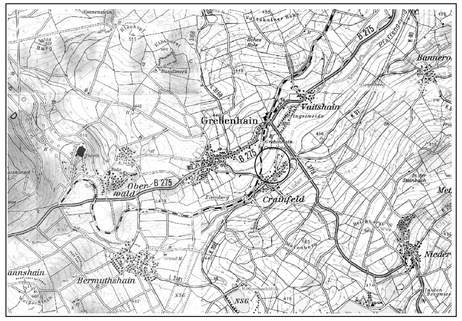
6. Inkrafttreten des Bebauungaplanes

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

Grebenhain,

(Siegel)

M. Dickert (Bürgermeister)



GEMEINDE GREBENHAIN
Ortsteil Crainfeld

Bebauungsplan Nr. 2 "An den Betzen " mit integr. Landschaftsplan

Maßstab: 1 : 1.000 — Bearbeitet: R. Hofmann

Datum: 07.05.2003 — Ergänzt: 20.10.2003

Planungsbüro Henning + Partner
36043 FULDA KÜNZELLER STR. 11
TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50 eMail: r.hofmann@henning-partner.de