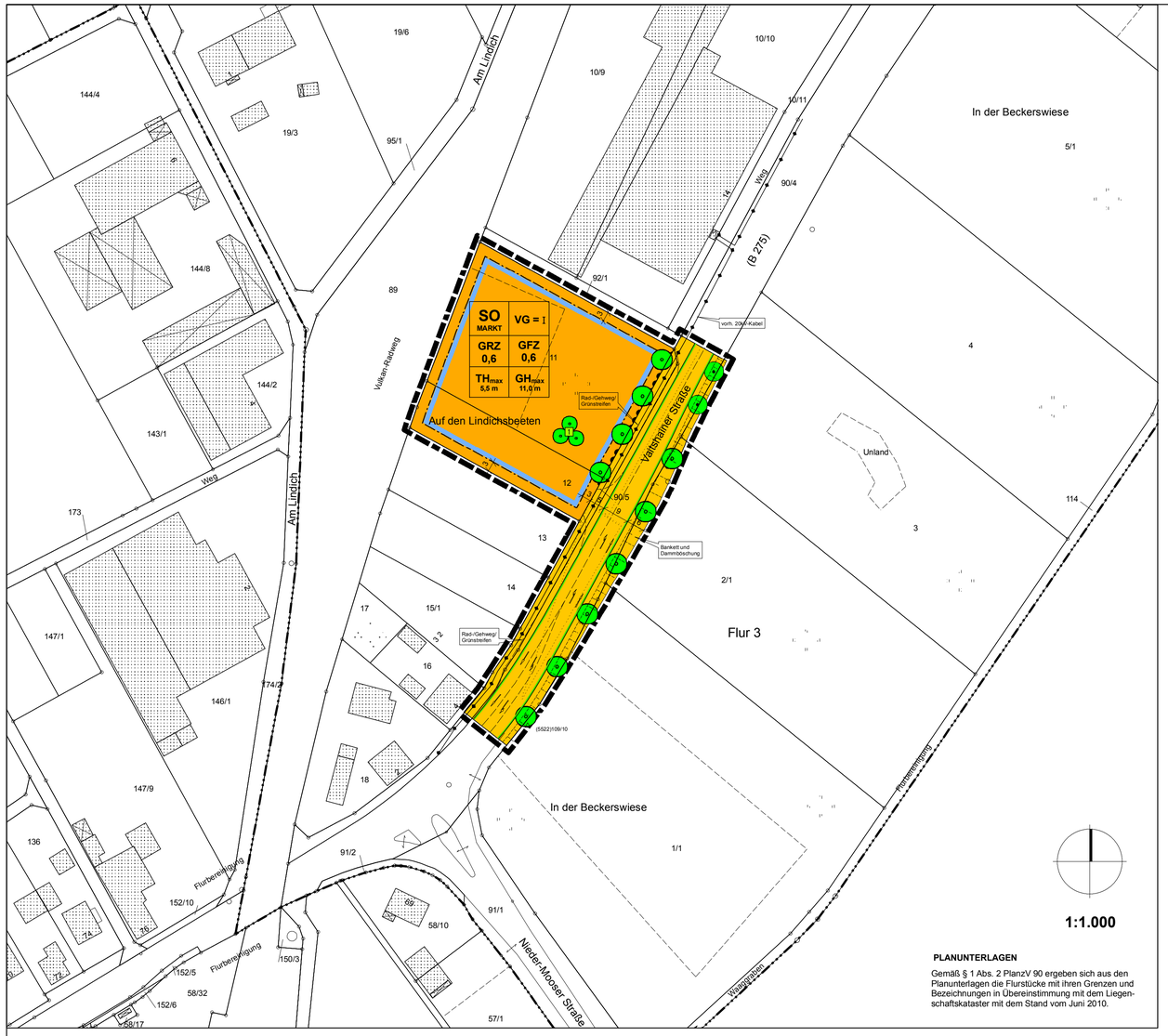


PLANUNTERLAGEN

Gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom Juni 2010.

RECHTSGRUNDLAGEN (jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung)

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
HBO - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. IS. 716, 721)
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung 1990, 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58, BGBl. III 213-1-6

A. ZEICHNERISCHE UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO MARKT — Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt

Das sonstige Sondergebiet dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für maximal 800 m² Verkaufsfläche. Hierin werden maximal 50 m² Verkaufsfläche für Pfandrücknahme und ein Windfang im Eingangsbereich nicht eingerechnet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GFZ 0,6** — Geschossflächenzahl

2.2 **GRZ 0,6** — Grundflächenzahl

2.3 **VG = I** — Anzahl der Vollgeschosse - 1 Vollgeschoss zulässig

2.4 Höhe baulicher Anlagen

TH_{max} / GH_{max} — Im Baugebiet wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 5,5 m und eine maximale Gebäudehöhe (GH - höchster Punkt des Gebäudes) von 11 m festgesetzt.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
Als Bezugspunkt für die festgesetzen Höhen gilt die talseitige Außenwand des Gebäudes über dem Anschnitt des natürlichen Geländes; werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Die Traufhöhe wird gemessen an der Außenwand des Gebäudes, bis zum Anschnitt mit der Dachhaut, die Firsthöhe am höchsten Punkt des Gebäudes (z. B. First).

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

3. Verkehrsflächen

3.1 Straßenverkehrsflächen

3.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

3.2 Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen von jeweils Oberkante der Straße - freizuhalten. Dies gilt nicht für Bäume deren Kronenansatz mindestens 1,80 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

3.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 kV-Erdkabel

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Flächenversiegelung:

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von nicht stark frequentierten innerbetrieblichen Verkehrsflächen (z. B. Stellplätze) sind großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine etc. zu verwenden (vgl. Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Grebenhain).

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Laubbäumen (Arten s. Pflanzliste)

Anpflanzen von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze (Arten s. Pflanzliste)

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen (s. Pflanzliste 1, Qualität: mind. 12 - 14 cm STU, 2 x v) zu bepflanzen. Für je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind zur Gliederung der Stellplatzanlage möglichst im Bereich der Stellplätze anzupflanzen sodass eine gute Durchgrünung erreicht wird.

7.2 Erhaltung von Bäumen

Erhalten von großkronigen Laubbäumen

7.3 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 4 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen haben, sind pro angefangene 5,0 m lfd.m. mit 1 Kletterpflanze (s. Pflanzliste 2), bzw. durch Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt infolge der Herstellung der Linksabbiegespur, erfolgt durch die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen am Südostrand der B 275.

7.5 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Pflanzliste 1 - Laubbäume (Qualität: mind. 10-12 cm STU, 2 x v.):
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)*, Hainbuche (Carpinus betulus)*, Esche (Fraxinus excelsior)*, Buche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)*, Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur)*, Winterlinde (Tilia cordata)*
(* Bäume geeignet für den Straßenraum und für Parkflächen)

Pflanzliste 2 - Sträucher (Qualität: mind. 100 cm Höhe, 2 x v.):
Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Pflanzliste 3: Rank- und Kletterpflanzen:
Knöterich, Kletterrosen, Akebia, Wilder Wein, Efeu

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9. Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Fl. 16 — Flurnummer (z. B.)

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

z. B. 6 — Bemaßung (in Meter)

Flurgrenze

Fahrbahngliederung mit Richtungspfeilen (unverbindlich)

D. 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. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im Sondergebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist in kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen in roten bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit herzustellen. Alternativ sind Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches auch in anderen Materialien (z. B. Kupferblech) zulässig.

2. Solaranlagen

Solaranlagen sind an die Dachneigung anzupassen, aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

3. Baumaterialien und Fassadengestaltung

Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

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

4. Einzäunungen

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 sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

5. Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Grebenhain.

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

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. 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 HBO).

3. Grünordnung, Vollzugsfrist, Nachweis, Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Gehölzpflanzungen sind im Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Gehölzpflanzungen und sonstigen grünordnerischen 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. Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 (3) zu sichern und zu behandeln.

5. Versorgungstrassen - Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu berücksichtigen.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am 31.08.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 14.07.2005 bekannt gemacht und vom 18.07.2005 bis einschl. 22.07.2005 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.07.2005.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 29.06.2010.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs wurde am 24.06.2010 bekannt gemacht und vom 01.07.2010 bis einschl. 02.08.2010 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 17.08.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 17.08.2010 beschlossen.

Grebenhain,

(Siegel)

.....
M. Dickert (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplans

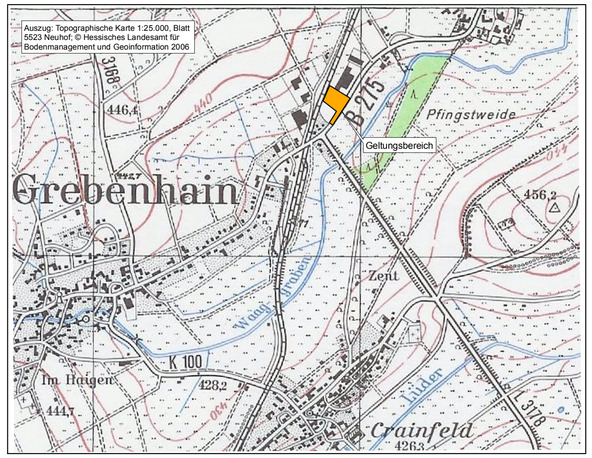
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Grebenhain,

(Siegel)

.....
M. Dickert (Bürgermeister)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet"

Gemeinde Grebenhain, Ortsteil Grebenhain

36355 Grebenhain, Hauptstrasse 51
Tel.: 06644 / 9627-0, Fax: 06655 / 9627-22

Maßstab: 1:1.000

Stand: Satzung 17.08.2010

PLANUNGSBÜRO HENNING + PARTNER

63667 Fulda, Künzeller Straße 11

Tel.: 0661-928140, Fax: 0661-92814-50