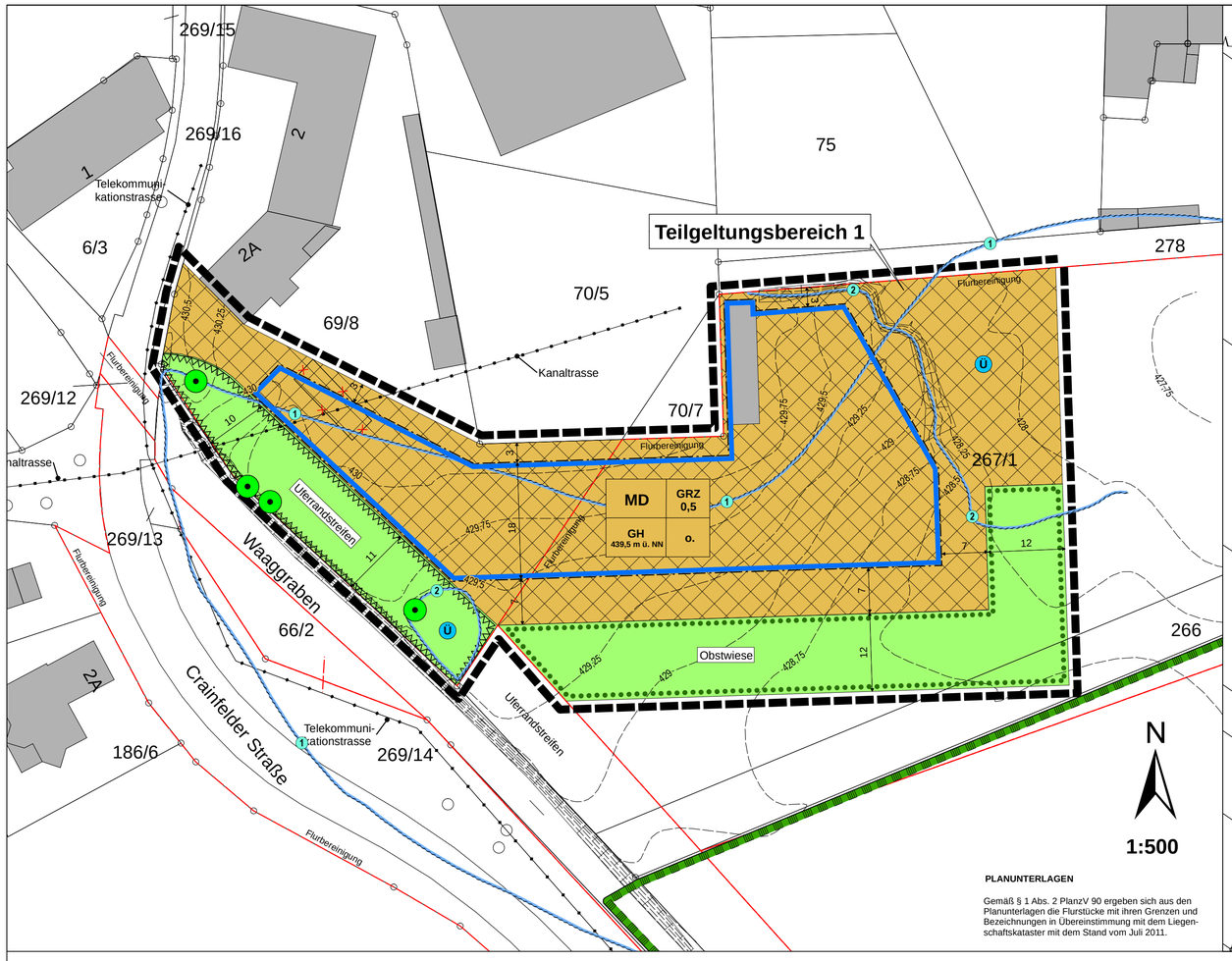
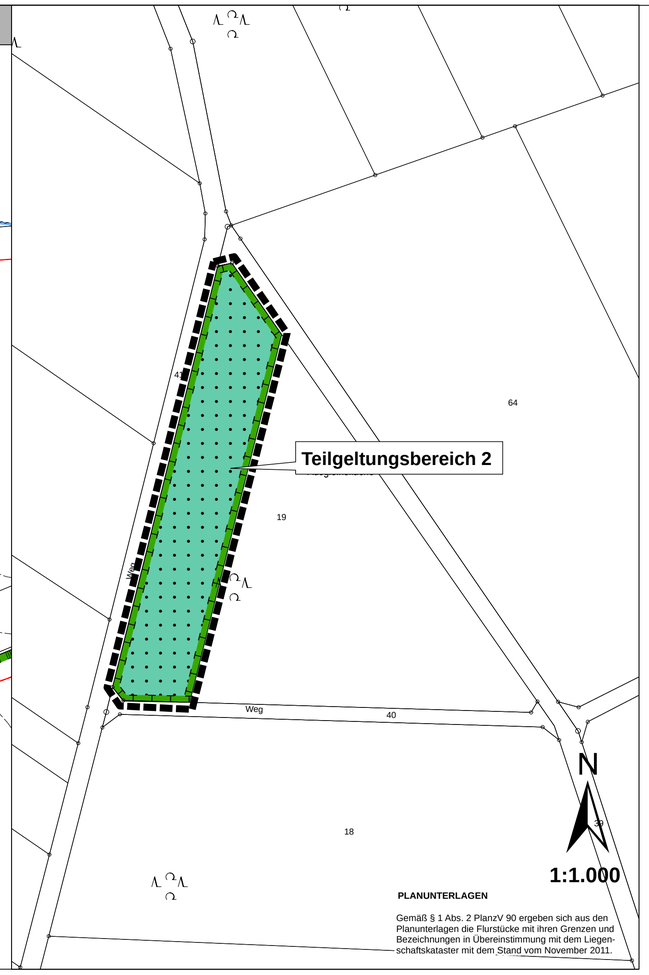


PLANUNTERLAGEN

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 Juli 2011.



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 November 2011.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am 24.05.2011 beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 17.02.2011 bekannt gemacht und vom 21.02.2011 bis einschl. 04.03.2011 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 12.02.2011.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 22.12.2011.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs wurde am 15.12.2011 bekannt gemacht und vom 27.12.2011 bis einschl. 27.01.2012 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 17.04.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 17.04.2012 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)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011
BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
HBO - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 274), i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180)
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011.
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. IS. 1986).

B. ZEICHNERISCHE UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet

Zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landw. Nebenerwerbsstellen,
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Nicht zulässig sind:
1. sonstige Wohngebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. sowie Anlagen (u.a. Vergnügungsstätten) nach § 5 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GRZ 0,5** — Grundflächenzahl

2.2 Höhe baulicher Anlagen

GH — Im Baugebiet wird die maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN festgesetzt

Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (z. B. First). Überschreitungen der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

3. Bauweise und Baugrenzen

3.1 **o.** — Im Baugebiet wird eine "offene" Bauweise" festgesetzt.

Zur Sicherung des Gebäudebestandes ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Die Bauweise wird durch Baugrenzen näher bestimmt.

3.2 Baugrenzen und überbaubare Flächen

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

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Kanaltrasse
Telekommunikationstrassen

5. Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Obstwiese — Neuanlage einer Streuobstwiese zur Eingrünung des Ortsrandes

Uferrandstreifen — Baulich ungenutzter Gewässerrandstreifen

6. Flächen für Wald

Flächen für Wald

7. Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(1) Amtliche festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenze (nachrichtl.)

(2) Ermittelte Überschwemmungsgebietsgrenze gemäß Wasserrechtsantrag nach § 78 WHG vom November 2011

Ü — Überschwemmungsfläche

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

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Lanschaft

Flächenversiegelung:

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen, Zufahrten, Abstellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

Verwertung des Niederschlagswassers:

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf der privaten Grundstücksfläche frei zu versickern oder Versickerungsmulden zuzuleiten und dort durch den belebten Oberboden hindurch zu versickern. Für die Mulden wird eine Mindestgröße von 3 m³ je 100 m² versiegelter Fläche festgesetzt.

Alternativ oder in Verbindung mit der Versickerung kann das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und als häusliches Grauwasser oder zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

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

Maßnahmen:

Die Fläche von 3.000 m² des Flurstückes 19 in der Flur 12, Gemarkung Grebenhain wird als externe Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2) festgesetzt. Im Teilgeltungsbereich 2 wird die Aufforstung eines landschaftsraumtypischen Laubmischwaldes festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- vollflächige Rodung des derzeitigen Fichtenbestandes
- Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Eichen, Eschen und Hainbuchen im forstüblichen Verhältnis (Pflanzqualität: Forstpflanzen)

8.3 Erhaltung von Bäumen

Die gemäß der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten; Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

8.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Maßnahmen:

Auf der Fläche sind in zwei Reihen hochstämmige Obstbäume (Qualität mind. 8-10 cm Stammumfang) in einem Pflanzabstand von max. 10 m anzupflanzen.

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im ausgewiesenen Uferrandstreifen sind jegliche bauliche Anlagen sowie sonstige Befestigungen und Ablagerungen unzulässig.

10. Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Fl. 16 — Flurnummer (z. B.)

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

Grenzregelung nach Flurbereinigungsverfahren

429,75 — Höhenlinie mit Höhe über NN

6 — Bemassung

Gebäudebestand

Gebäude in der Örtlichkeit nicht vorhanden

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)

1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im Baugebiet sind Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Die Dacheindeckung sollte dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und möglichst in kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen in roten bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit erfolgen. 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. Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Grebenhain.

5. Einfriedungen

Die Einfriedung des Grundstückes ist nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang bebauter Nachbargrundstücke zulässig; zum Offenland sind Einfriedung unzulässig.

Zur Einfriedung sind Hecken, Holz- oder Metallzäune (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) mit zusätzlicher Berankung durch Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; zu Nachbargrundstücken beträgt die maximale Höhe für Hecken 2,0 m und für Holz- und Metallzäune 1,50 m.

D. 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. Oberbodensicherung

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

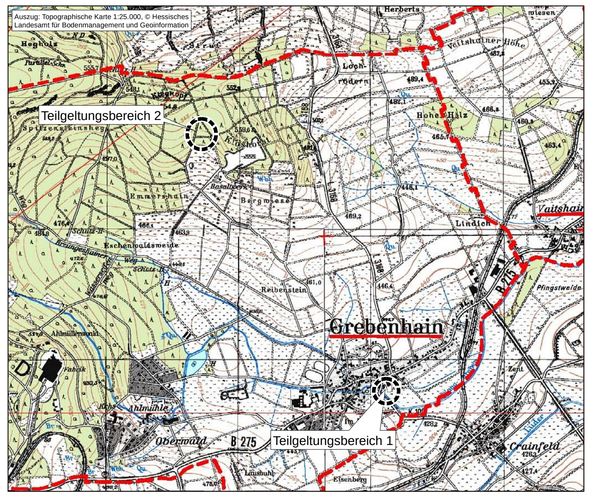
4. Niederschlagswassernutzung

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

5. Bergrecht

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 08.03.2011 (Az.: III 32 - 61 d 04/01 - Grebenhain - 16 -) liegt der Teilgeltungsbereich1 im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem ein alter Pingenzug darauf hinweist, dass schon vor der ordentlichen Verleihung Bergbau betrieben wurde. Der Umfang und die exakte Lage sind nicht bekannt,

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Baugebietes auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.



Bebauungsplan Nr. 9 "Crainfelder Straße", OT Grebenhain

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

Maßstab: siehe Planzeichnung
Stand: Satzung

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
AM HIRTENWEG 4
35410 HUNGEN
TEL.: 06043 - 9840180 / FAX: 06043 - 9840181