

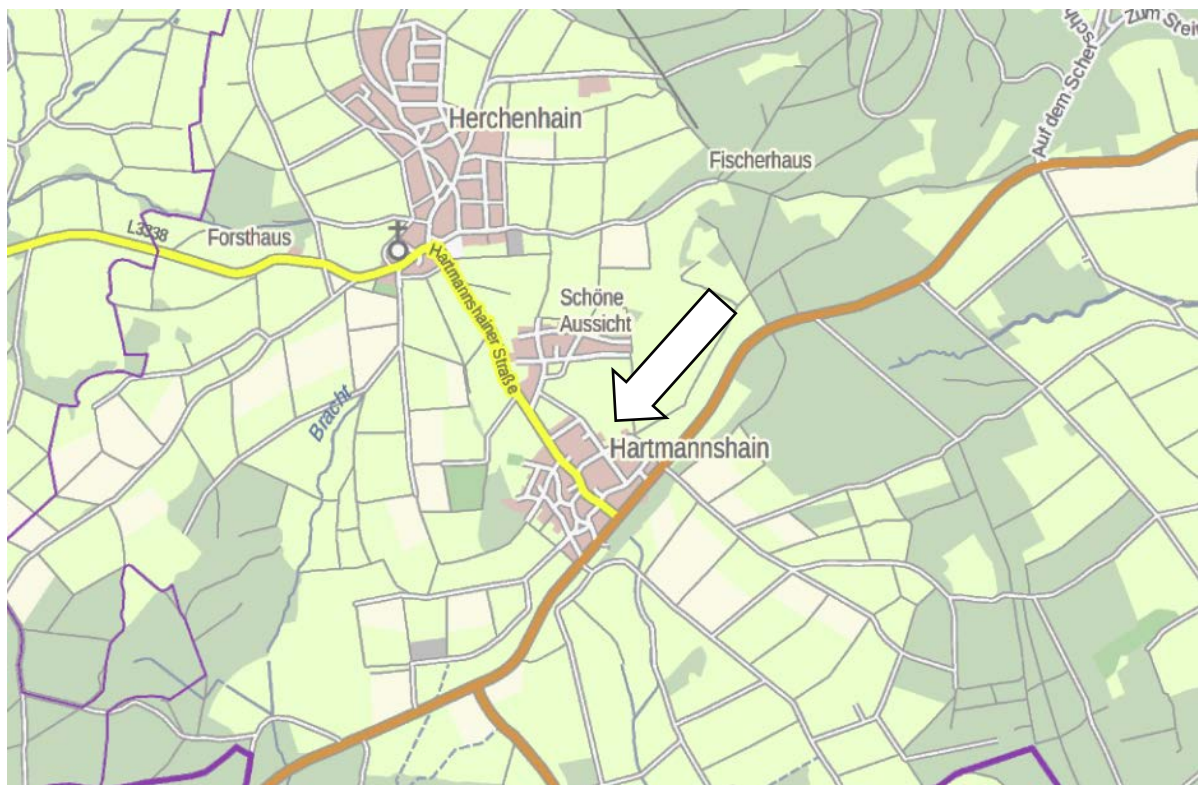
# GEMEINDE GREBENHAIN



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „AN DER ALTEN WIESE – 2. BAUABSCHNITT“, IM ORTSTEIL HARTMANNSHAIN

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

(Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Übersichtskarte (ohne Maßstab, genordet; Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

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



Im Auftrag der: Gemeinde Grebenhain  
Hauptstraße 51  
36355 Grebenhain  
Telefon: 06644 – 96270  
Telefax: 06644 – 962722  
E-Mail: info@gemeinde-grebhain.de

Grebenhain, 14.02.2023

.....  
S. Stang  
(Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen  
Tel.: 06043 / 9840180  
Fax.: 06043 / 9840181  
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de  
Hungen, 14.02.2023

.....  
R. Hofmann

<b>Bearbeitungsstand / Bemerkung</b>	<b>BauGB</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	24.05.2022
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	10.11.2022 – 12.12.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	31.10.2022
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	14.02.2023

## Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	4
2	Veranlassung und Planziel	4
3	Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren	5
4	Übergeordnete Planungen	7
4.1.1	Flächennutzungsplan	7
4.1.2	Ursprungsbebauungsplan und Beschreibung der Planänderungen	7
4.1.3	Schutzgebiete und sonstige Vorbehalte	8
5	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	8
5.1	Flächenbilanz	8
5.2	Verkehrerschließung	9
5.3	Ver- und Entsorgung	9
6	Städtebauliche Planung	9
6.1	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
7	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
7.1	Rechtliche Grundlagen	9
7.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung	10
7.2.1	Beanspruchung von Grund und Boden	10
7.2.2	Vegetations- und Biotopausstattung	11
7.3	Ausgleichsplanung	12

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes	4
Abbildung 2:	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „An der Alten Wiese - 2. Bauabschnitt“ von 2004 (Karte unmaßstäblich, genordet)	7

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächennutzung gemäß wirksamen Bebauungsplan	8
Tabelle 2:	Flächenbeanspruchung nach Planänderung	8

## Anlagenverzeichnis

Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 „An der Alten Wiese - 2. Bauabschnitt“ im Ortsteil Hartmannshain von 2004

## 1 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grebenhain hat in ihrer Sitzung am 24.05.2022 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Alten Wiese – 2. Bauabschnitt“, Ortsteil Hartmannshain gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Nordrand der Ortslage Hartmannshain, im Bereich zwischen den Anliegerstraßen „Windmühlenblick“ (im Norden und Osten), „Ringweg“ im Süden und „An der Alten Wiese“ im Westen.

Das Planänderungsgebiet (s. Abbildung 1) betrifft in der Gemarkung Hartmannshain, Flur 1, die Flurstücke: 116 (teils), 117 (komplett), 126 (teils), 127 (komplett), 128 (teils) und 129 (teils). Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

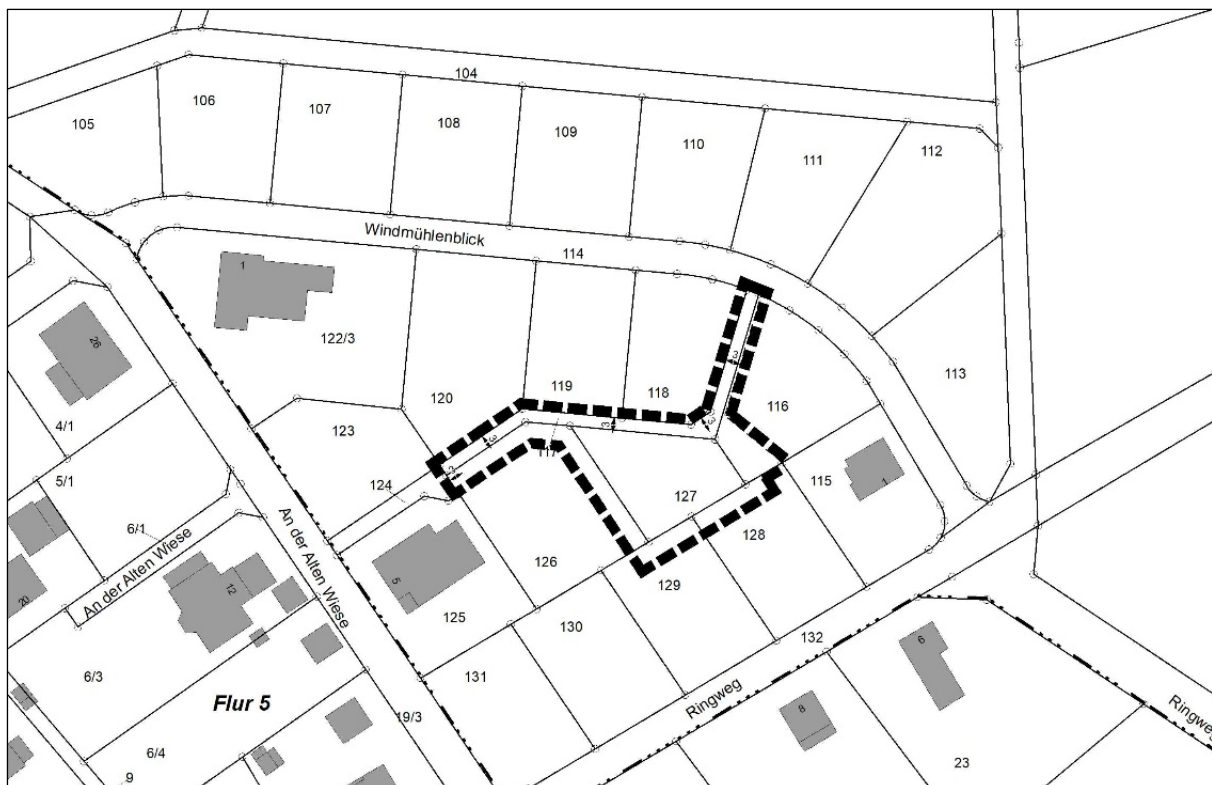


Abbildung 1: Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

## 2 Veranlassung und Planziel

Maßgeblich für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Flurstück 127, welches seit 2004 durch den Bebauungsplan Nr. 2 „An der Alten Wiese - 2. Bauabschnitt“ (sog. Ursprungsbebauungsplan) bauleitplanerisch erfasst ist und in diesem Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt ist.

Aufgrund geänderter Vorstellungen der Gemeinde Grebenhain reicht der vorhandene Spielplatz in der Ortslage Hartmannshain aus. Die Festsetzung des Spielplatzes im Bereich des Planänderungsgebietes ist somit nicht mehr erforderlich.

Im Rahmen der Nachverdichtung soll der ursprünglich im Baugebiet vorgesehene Spielplatz als zusätzliches Baugrundstück festgesetzt werden. Zur Anpassung der Baugrenzen werden die benachbarten Baugrundstücke teilweise in die Änderungsplanung einbezogen.

Der ursprünglich ebenfalls vorgesehene Fußweg zur Erschließung des Spielplatzes wird obsolet und die entsprechenden Flächen daher den benachbarten Baugrundstücken zugeschlagen.

### **3 Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren**

Das Planänderungsverfahren dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und weiterhin der Nachverdichtung des Baugebietes, sodass die Verfahrensdurchführung im Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ i.V.m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grebenhain in ihrer Sitzung am 24.05.2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestimmt.

Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst nur eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,3 ergibt sich für das Baugebiet eine anrechenbare Grundfläche die weit unter der o.a. Zulässigkeitsgrenze nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt.

Die Prüfung bezüglich der möglichen kumulativen Wirkung des Bebauungsplanes im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit aufgestellten Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen im Ortsteil Hartmannshain. Die parallel im Verfahren befindliche Bebauungsplanänderung im Bereich „Ahlmüllersweide/Mühlwiesen“ im Ortsteil Grebenhain steht zwar in einem zeitlichen Zusammenhang, da sie nahezu parallel durchgeführt wird, andererseits ist aufgrund der räumlichen Entfernung von ca. 3,5 km kein räumlicher Zusammenhang erkennbar. Weiterhin wird festgestellt, dass das maßgebliche Ziel der Änderung des Bebauungsplanes in Hartmannshain, die Aufhebung des Spielplatzes zu Gunsten der Ausweisung einer Baufläche ist - bei der Planänderung in Grebenhain („Ahlmüllersweide/Mühlwiesen“) ist die Nachverdichtung infolge Erhöhung der Grundflächenzahl das vorrangige Ziel der Planung, ein sachlicher Zusammenhang ist daher ebenfalls nicht gegeben. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eine kumulative Wirkung nur dann gegeben, wenn die Planungen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, diese Voraussetzungen werden nicht erfüllt.

Weiterhin ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

- c) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben dar, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Des Weiteren ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Das Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet bestehenden und vorgesehenen Nutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden zusätzlichen Immissionskonflikte (häusliche Abgase, Verkehr) auch mit dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG vereinbar ist. Der Gemeinde Grebenhain sind darüber hinaus auch keine Betriebe oder Einrichtungen in der Nähe des Plangebietes bekannt, die der Störfallverordnung unterliegen.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Aus diesem Grund kann das Bauleitplanverfahren im Sinne des § 13a BauGB i.V.m dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 31.10.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt, das Fristende wurde auf den 12.12.2022 festgelegt, das entspricht einem Beteiligungszeitraum von ca. 6 Wochen. Die Gemeinde Grebenhain hat den Termin der öffentlichen Auslegung auf den Zeitraum vom 10.11.2022 bis einschl. 12.12.2022 festgelegt, dies entspricht einer Auslegungszeit von 4,5 Wochen. Aufgrund der unproblematischen Planung waren der Gemeinde keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern würden.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1.1 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Alten Wiese - 2. Bauabschnitt“, Ortsteil Hartmannshain in 2004, wurde der Bereich im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.1.2 Ursprungsbebauungsplan und Beschreibung der Planänderungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „An der Alten Wiese - 2. Bauabschnitt“ von 2004, gemäß diesem Ursprungsbebauungsplan ist das Flurstück 127 nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

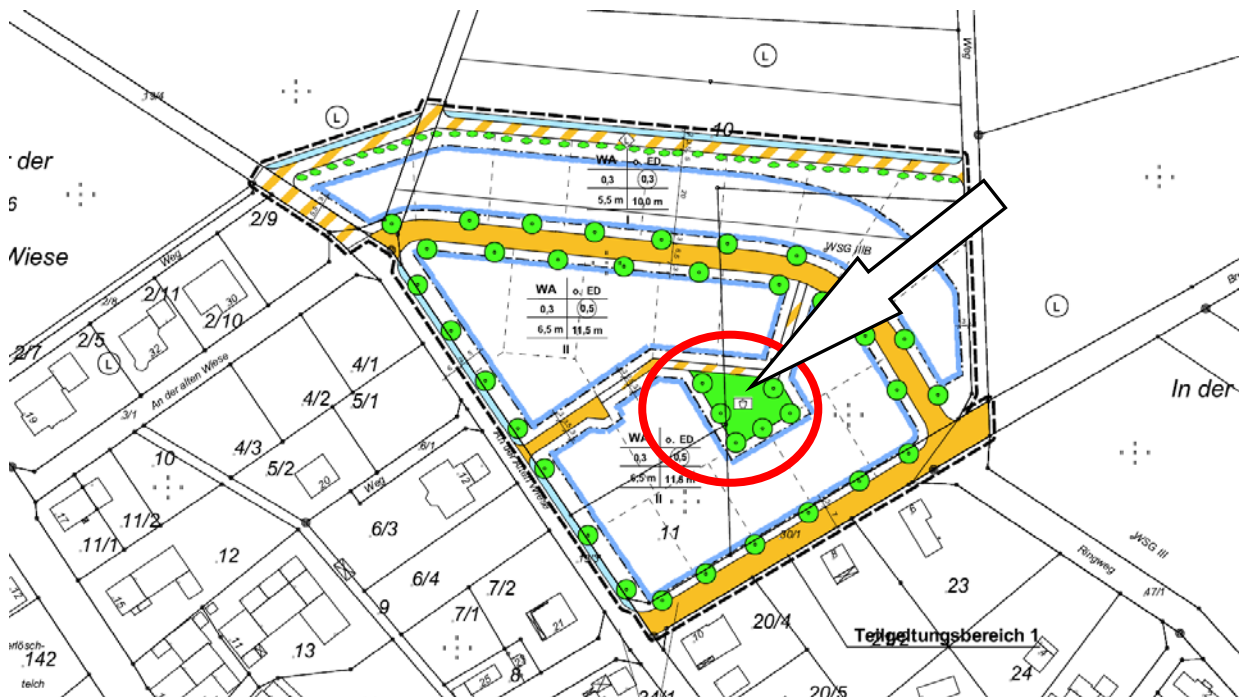


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „An der Alten Wiese - 2. Bauabschnitt“ von 2004 (Karte unmaßstäblich, genordet)

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grünfläche für „Spielplatz“ und die nördlich angrenzende „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ zukünftig nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Weiterhin werden die Baugrenzen teilweise aufgehoben bzw. neu festgesetzt, sodass eine bauliche Nutzung im Bereich des früheren Spielplatzes ermöglicht wird.

Der Ursprungsbebauungsplan wird nur im Geltungsbereich der Änderungsplanung und dort auch nur durch die neuen zeichnerischen Festsetzungen geändert, ansonsten behält der Ursprungsbebauungsplan seine Rechtskraft.

Für das neu festgesetzt „Allgemeines Wohngebiet“ wird das Maß der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen) sowie die



Bauweise (offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser) der angrenzenden Bauflächen übernommen.

Hinsichtlich der gestalterischen Regelungen ist der Ursprungsbebauungsplan, der als Anlage der Begründung beigefügt ist, maßgeblich (s. Anlage).

### 4.1.3 Schutzgebiete und sonstige Vorbehalte

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

#### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Hartmannshain der Gemeinde Grebenhain (Staatsanzeiger 08/91, S. 592) sowie in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen I, II und IV - Wasserwerk Kirchbracht“ des Wasserverbandes Kinzig (Staatsanzeiger 03/05 S. 349).

Die Schutzgebietsverordnungen sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zwingend zu beachten.

#### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld nicht bekannt.

Ein nachrichtlicher Hinweis auf § 21 HDSchG erfolgt im Ursprungsbauungsplan (s. Anlage).

#### Altflächen, Altstandorte etc.

Gemäß den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4 vom 07.12.2022 und des Vogelsbergkreises, Fachbereich „Wasser- und Bodenschutz vom 10.11.2022 wird festgestellt, dass nach entsprechender Recherche festzustellen ist, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Der Gemeinde Grebenhain sind im Bereich des Plangebietes ebenfalls keine Ablagerungen bekannt, es bestehen keine Anhaltspunkte auf Bodenbelastungen.

## 5 Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

### 5.1 Flächenbilanz

Das Planänderungsgebiet wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt. Die Erschließung des Baugebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft der Änderungsplanung beabsichtigt.

Tabelle 1: Flächennutzung gemäß wirksamen Bebauungsplan

<b>Biotoptyp / Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
1. Grünfläche	436 m <sup>2</sup>
2. Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“	220 m <sup>2</sup>
3. Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ – die Flächen werden nur zur Anpassung der Baugrenzen in die Planänderung in den Geltungsbereich übernommen	344 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>



Tabelle 2: Flächenbeanspruchung nach Planänderung

<b>Biotoptyp / Nutzung</b>		<b>Fläche</b>
1. Neuausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ (zuvor Grünfläche und Fußweg) - Gesamtfläche 656 m <sup>2</sup>	a. überbaubare Flächen gem. GRZ 0,3	197 m <sup>2</sup>
	b. Grundstücksfreiflächen	459 m <sup>2</sup>
1. Bestand „Allgemeines Wohngebiet“ (Flächen zur Anpassung der Baugrenze) – Gesamtfläche 344 m <sup>2</sup>	a. überbaubare Flächen gem. GRZ 0,3	103 m <sup>2</sup>
	b. Grundstücksfreiflächen	241 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>1.000 m<sup>2</sup></b>

## 5.2 Verkehrserschließung

Der Zugang zum Grundstück 126 wird wie ursprünglich geplant und auch im wirksamen Bebauungsplan festgesetzt, über die Wegeparzelle 124 erfolgen. Der Weg bzw. die Stichstraße wurde für die beiden Grundstücke als Anwohnerstichstraße geplant und ist ausreichend dimensioniert.

Die Zufahrt für das Grundstück 127 erfolgt durch eine 3,0 m breite Zufahrt über die Anliegerstraße „Windmühlenblick“.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Erkenntnisse durch die im Plangebiet bestehende bzw. die angrenzende Bebauung, kann die technische Erschließung des Gebietes sichergestellt.

## 6 Städtebauliche Planung

### 6.1 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde konsequenterweise, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise der umliegenden Bauflächen übernommen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach dem Ursprungsbebauungsplan.

Zur Anpassung der Baugrenzen erfolgt die Einbeziehung der benachbarten Grundstücke.

## 7 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung

### 7.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden, demnach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

## **7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung**

### **7.2.1 Beanspruchung von Grund und Boden**

Den geologischen Untergrund bilden bis in größere Tiefe Basalte, z. T. Basalttuffe des Vogelsberg-Vulkanismus im Tertiär. In der Oberzone sind z. T. bis in größere Tiefe verwittert.

Die Böden bestehen aus wechselnd mächtigem Lösslehm/Lehm, Verwitterungslehm, basaltschutt-führendem Lehm und lehmig bzw. tonig/schluffigem, teilweise blockführendem Basaltschutt (Mächtigkeit ca. 2-3 m).

Gemäß der Stellungnahme des hessischen Landesamtes für Bodenforschung<sup>1</sup> sind die Baugrundverhältnisse für die Lage im „Hohen Vogelsberg“ als normal zu bezeichnen.

Nach neueren Erkenntnissen können Basaltverwitterungslehme durch Grundwasserentzug sowie infolge der allgemeinen Versauerung des Niederschlags- und Grundwassers schrumpfen, so dass sich bei nicht entsprechender Gründung Setzungsschäden an Gebäuden ergeben können. Eine geotechnische Beratung wird seitens des hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie vor Baubeginn empfohlen<sup>2</sup>.

Das Plangebiet umfasst eine von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hinsichtlich der Flächennutzung wird auf Kapitel 5.1 verwiesen. Als Fazit wird festgestellt, dass aufgrund des Verzichts der Versiegelung des Fußweges keine maßgebliche zusätzliche Versiegelung durch die Umwidmung der Grünfläche resultiert.

Grundsätzlich sind bei der Erschließung und den Baumaßnahmen folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen zu treffen:

- Vermeiden von Schadstoffeinträgen
- Bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen und der Oberboden ist vorher abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden - siehe Tabelle 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017“.
- ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung, Fahrstraßen und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
- Ausweisung von Bodenschutz-/ Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
- wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau!
- Vermeiden von Fremdzufluss (z. B. zufließendes Wasser von Wegen) - der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist (z. B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstücks) während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; ggf. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.

<sup>1</sup> Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1 „An der Alten Wiese“

<sup>2</sup> Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie – Stellungnahme zum Baugebiet „An der Alten Wiese – 2. BA“ in Hartmannshain, Gem. Grebenhain (19.2.2003, Az.: 89 07 60-711/03 Ru/Ge)

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)- Bei Baumaßnahmen soll der Verlust von Oberboden vermieden werden.
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen - keine Vermischung der Bodenhorizonte /-schichten!).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Nachträgliche Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern.
- Nach einer Tiefenlockerung darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Ggf. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

### **7.2.2 Hochwasserschutz und Erosion**

Die Starkregen-Hinweiskarte wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1\*1 km-Kachel.

Die Starkregen-Hinweiskarte wurde mit dem Geltungsbereich des Planänderungsgebietes abgeglichen und festgestellt, dass das Gebiet eine „mittlere“ Gefährdung aufweist. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Hinsichtlich der Wassererosion wird festgestellt, dass dieser Sachverhalt bereits Gegenstand im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 „An der Alten Wiese“ von 2004 war. Zur ordnungsgemäßen Behandlung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers wurde in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass am Nordrand des Baugebietes ein Vorflutgraben anzulegen ist (s. nachstehende Abbildung). Aus genannten Gründen werden im Rahmen des vorliegenden Planänderungsverfahrens keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **7.2.3 Vegetations- und Biotopausstattung**

Das Planungsumfeld ist durch die Ortsrandlage von Hartmannshain geprägt. Das Plangebiet wird aktuell intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt und ist bereits als Baugebiet ausgewiesen. Nach der Höhenlage und dem damit verbundenen rauen Klima sind hier „Goldhafer-Wiesen (*Trisetum flavescens*)“ zu erwarten. Diese Wiesengesellschaft löst in den höheren Lagen die Glatthaferwiesen der Tallagen ab. Prägend für diese Pflanzengesellschaft sind die Arten:

Goldhafer (*Trisetum flavescens*), Große Bibernelle (*Pimpinella major*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Wiesenklee Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*)

In der Literatur wird dieser Wiesentyp als wertvolle Mähwiese beschrieben. Die Nährstoffverluste bei der zumindest zweifachen Mahd (oder einfache Mahd mit späterer Weidenutzung) werden durch regelmäßige Düngung (künstlich u./o. organisch) ausgeglichen z. T. auch überkompensiert. Durch die starke Nutzung sind die „Hochleistungsgräser“ stärker vertreten, auf Kosten der konkurrenzschwächeren Kräuter, die häufig Nahrungsgrundlage für spezialisierte Tierarten darstellen.

Das Arteninventar des vorhandenen Wiesentyps beschränkt sich im Wesentlichen auf wirbellose Tierarten wie Käfer, Schmetterlinge, Fliegen etc. die meist ihr ganzes Leben in der Wiese verbringen. Für sonstige Tierarten (Vögel etc.) dienen diese Flächen nur zur Nahrungssuche. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse auf bedrohte oder seltene Tier- und Pflanzenarten vor.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen in Verbindung mit den Vorbelastungen infolge der angrenzenden Bebauung, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umwidmung der zunächst „geplanten Grünfläche“ in eine zusätzliche Baufläche, seltene oder bedrohte Tierarten nachhaltig betroffen werden. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sind darüber hinaus bestehende Archivdaten bezüglich artenschutzrechtlicher Belange geprüft worden. Gemäß der Stellungnahme der UNB vom 01.12.2022 liegen keine Hinweise auf eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten oder anderer naturschutzrechtlicher Tatbestände durch das Vorhaben vor.

Durch vertiefende Untersuchungen sind daher keine weiteren maßgeblichen Erkenntnisse zu erwarten, aus diesem Grund wird auf weitere vertiefende Bestandsuntersuchungen verzichtet.

Im Rahmen der Bewertung wird festgestellt, dass durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen nachhaltig zerstört werden. Für Vogelarten ist nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden, da in jedem Fall zumindest die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt bleibt.

### **7.3 Ausgleichsplanung**

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB i.V.m. den beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Aus genannten Gründen wird auf die Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

### **Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen**

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Flst	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)



## RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch

BauNVO - Baunutzungsverordnung

PlanzV - Planzeichenverordnung

HBO - Hessische Bauordnung

GAVO - Garagenverordnung

HeNatG - Hessisches Naturschutzgesetz

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

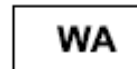
HWG - Hessisches Wassergesetz

Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan  
(in der jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung)

## A. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,5

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,3

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. II

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

Traufhöhe als Höchstmaß

TH

Firshöhe als Höchstmaß

FH

Die Traufhöhe wird gemessen an der Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des Geländes, an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Für die Ermittlung der Firshöhe gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

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

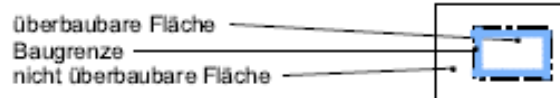
3.1 Offene Bauweise

o.

3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED

3.3 Baugrenze



### 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.

4.2 Straßenbegrenzungslinie



4.3 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung





Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg



Zweckbestimmung: Fussweg



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

20 kV - Erdkabel



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.

## 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. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Vorflutgraben



7.2 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen



## 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Spielplatz



## 9. 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)

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

9.1.1 Bodenversiegelung

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

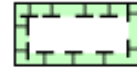
9.1.2 Grundstücksfreiflächen

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

## 9.1.3 Niederschlagswasserversickerung

Es wird durch Gutachten untersucht ob das gesammelte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann. Ist dies möglich so ist der Überlauf aus den unter Punkt A, Nr. 6 bezeichneten Anlagen (Zisternen) auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Art und der Standort der Versickerungsanlage ist mit den Fachbehörden abzustimmen. Der Überlauf der Versickerungsanlagen ist an den Kanal anzuschließen.

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



Die 6.300 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes Nr. 36, in der Flur 3, Gemarkung Nösberts-Weidmoos ist im Besitz der Gemeinde Grebenhain. Diese Teilfläche wird zum Teilgelungsbereich 2 des Bebauungsplanes erklärt. In Absprache mit dem HESSEN FORST - Forstamt Grebenhain werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- vollflächige Rodung des derzeitigen Fichtenbestandes
- Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Eichen und Hainbuchen (Verhältnis 1:5, Pflanzverband 2,5 m x 0,7 m, Pflanzqualität: Forstpflanzen)
- Anlegen von mind. 5 m breiten Sukzessionsstreifen entlang des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges

- 9.3 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.



Anpflanzung: Gemäß der Planzeichnung sind parallel zu den Außengrenzen des Baugebietes in zwei Reihen standortgerechte Sträucher (s. Pflanzlisten) zu pflanzen, je Reihe und lfd. m. ist 1 Strauch anzupflanzen.



#### 9.4 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*), Weißdom (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdom (*Rhamnus cathartica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

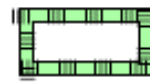
Laubbäume (Hochstämme mind. 2 x v., 10 - 12 cm Stammumfang):

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, Goldpamäne, Gravensteiner, Rh. Bohnapfel, Schafsnase  
Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau  
Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger  
sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

- 9.5 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet "Vogelsberg - Hessischer Spessart"



## 9.6 Maßnahmen für den Naturschutz - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

### Öffentliche Baumaßnahmen:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, werden auf einer Teilfläche (1.400 m<sup>2</sup>) des Teilgeltungsbereiches 2 ausgeglichen. Dies entspricht etwa dem Verhältnis 1:1 der zu erwartenden Neuversiegelung durch den Straßenausbau innerhalb des Baugebietes.

### Private Baumaßnahmen:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, werden auf einer Teilfläche (4.900 m<sup>2</sup>) des Teilgeltungsbereiches 2 ausgeglichen. Dies entspricht etwa dem Verhältnis 1:1 der gemäß der festgesetzten GRZ 0,3 möglichen Neuversiegelung durch die bauliche Nutzung innerhalb des Baugebietes.

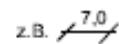
## 10. Sonstige Planzeichen

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

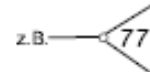


## 11. Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

11.1 Bemaßung (in Meter)



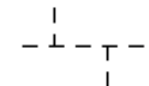
11.2 Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Grenzsteine



11.3 Flurgrenze



11.4 Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)



## B. 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 Dachneigung 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 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, gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fusspfette, betragen.

## 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.

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

Straßenseitig sind zur Abwendung von Höhenunterschieden - Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

## 7. Stellplätze und Garagen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grebenhain

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

### 1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Die Anzeigepflicht gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 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).