

GEMEINDE GREBENHAIN



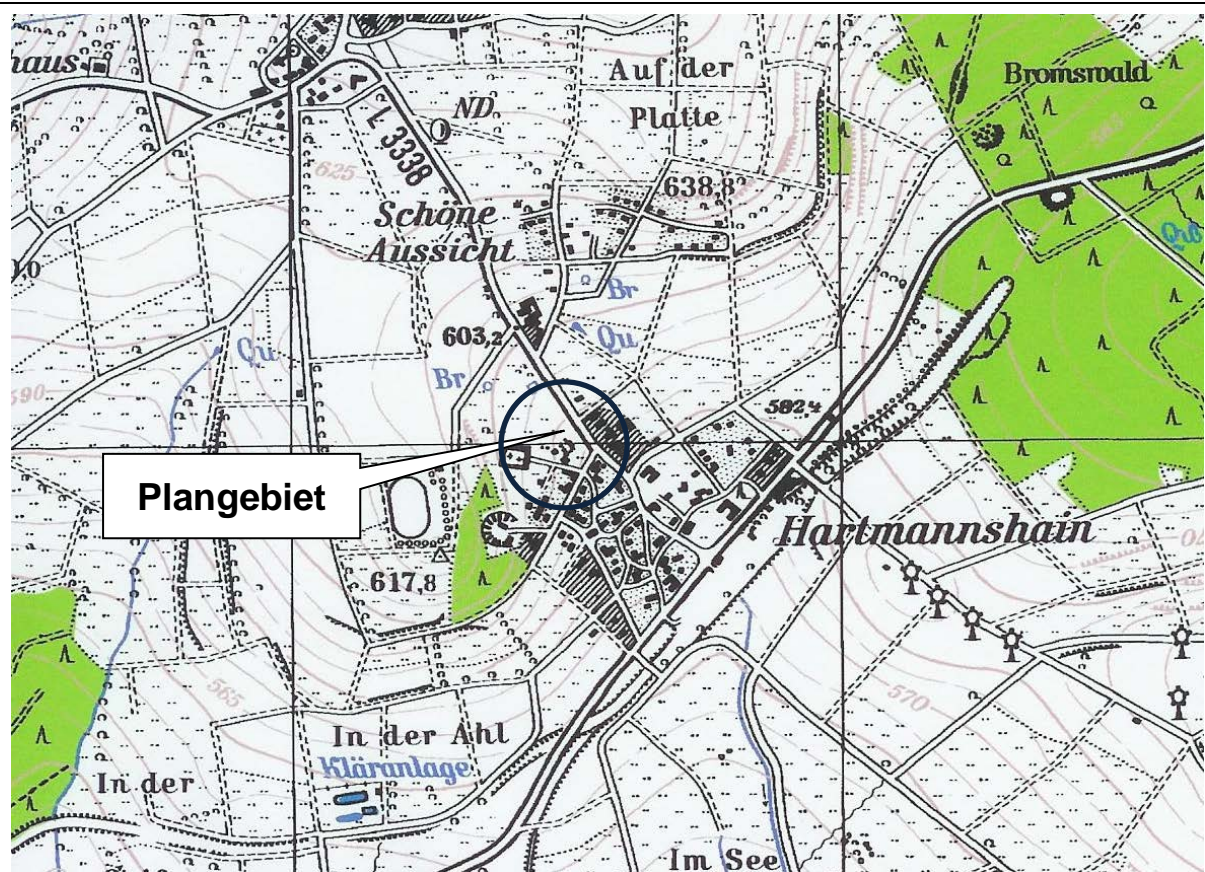
Begründung

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 5 „KALTE BUCHE“

IM ORTSTEIL HARTMANNSHAIN

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Kartengrundlage: Topographische Karte M 1:25.000 (unmaßstäblich, genordet)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

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



Im Auftrag der: Gemeinde Grebenhain
Hauptstraße 51
36355 Grebenhain
Telefon: 06644-96270
Telefax: 06644-962722
Grebenhain,

.....
S. Stang (Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043 / 9840180
Fax.: 06043 / 9840181
Hungen, 12.11.2019

.....
R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	20.08.2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	05.09.2019 – 07.10.2019
Behörden und TöB-Beteiligung	§ 4 (2)	26.08.2019
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	12.11.2019

Inhalt

1	Städtebauliche Ziele und Verfahrensablauf	4
2	Planungsrechtliche Situation und Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes	4
3	Übergeordnete Planungen	5
4	Schutzgebiete / Schutzobjekte	6
5	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	6
5.1	Nutzungsstruktur	6
5.2	Boden- und Baugrundbeschaffenheit	6
5.3	Ablagerungen und Altlasten	6
6	Landschaftsplanung, Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen	7

1 Städtebauliche Ziele und Verfahrensablauf

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen beabsichtigt, den befestigten Geländestreifen im westlichen Anschluss an die Herchenhainer Straße (L 3338), von bisher „Verkehrsfläche“ in „Flächen für den Gemeinbedarf“ zu ändern, sodass dieser Bereich in das Bauungs- und Nutzungskonzept des hier geplanten Feuerwehrgerätehauses und Gemeindezentrums einbezogen werden kann. Konkret soll der betreffende Änderungsbereich der Ausweisung von Stellplätzen sowie der Zufahrt und Zuwegung dienen.

Weiterhin soll die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Nutzung der solarer Strahlungsenergie derart aufgelockert werden, sodass eine günstige Ausrichtung der Module ermöglicht wird und somit eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie gegeben ist.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 5 „Kalte Buche“ von 2018 nicht berührt. Es handelt es sich um kein Verfahren, das der Pflicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, weiterhin liegen keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Darüber hinaus Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Änderung kann deshalb nach den Vorschriften des § 13 BauGB als „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden. Bei diesem Verfahren kommt es in aller Regel zu einem erheblichen Zeitgewinn bei der Abwicklung des Verfahrens, was letztendlich dem Antragsteller und seinen Bauabsichten zugutekommt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird weiterhin auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB verzichtet.

In Abstimmung mit der Gemeinde Grebenhain erfolgt die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 05.09.2019 bis einschl. 07.10.2019, dies entspricht einer Auslegungsfrist von ca. 4 Wochen. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes nur eine unwesentliche und unproblematische Überarbeitung erfolgt, sind der Gemeinde Grebenhain keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer (i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) erfordern würde.

2 Planungsrechtliche Situation und Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grebenhain hat in ihrer Sitzung am 20.08.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 5 „Kalte Buche“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hartmannshain, er umfasst das Areal des bestehenden bzw. geplanten Feuerwehrgerätehauses/Gemeindezentrums sowie ein Teilbereich der östlich angrenzenden „Herchenhainer Straße“. In den Geltungsbereich fallen die Flurstücke 89 (Herchenhainer Straße), 142, 143 und 144/4 jeweils teils, in der Flur 5, Gemarkung Hartmannshain. Die Abgrenzung des Änderungsgebietes ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

Der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan wurde erst in 2018 aufgestellt und rechtskräftig. Der gesamte Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 mit seinen Festsetzungen, ist als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt, außerdem kann der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Kalte Buche“ auf der Internetseite der Gemeinde Grebenhain unter folgendem Link: <https://www.grebhain.de/bauen-umwelt-energie-de/bauen/bauleitplanung/bebauungsplaene.html> eingesehen werden.

Aufgrund des nunmehr vorliegenden Nutzungskonzeptes soll ein Teilbereich der Herchenhainer Straße in das Nutzungskonzept einbezogen werden, sodass der betreffende Bereich für erforderliche Stellplätze genutzt werden kann. Neben dieser einzigen zeichnerischen Planänderung wird noch textlich festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie grundsätzlich zulässig sind.

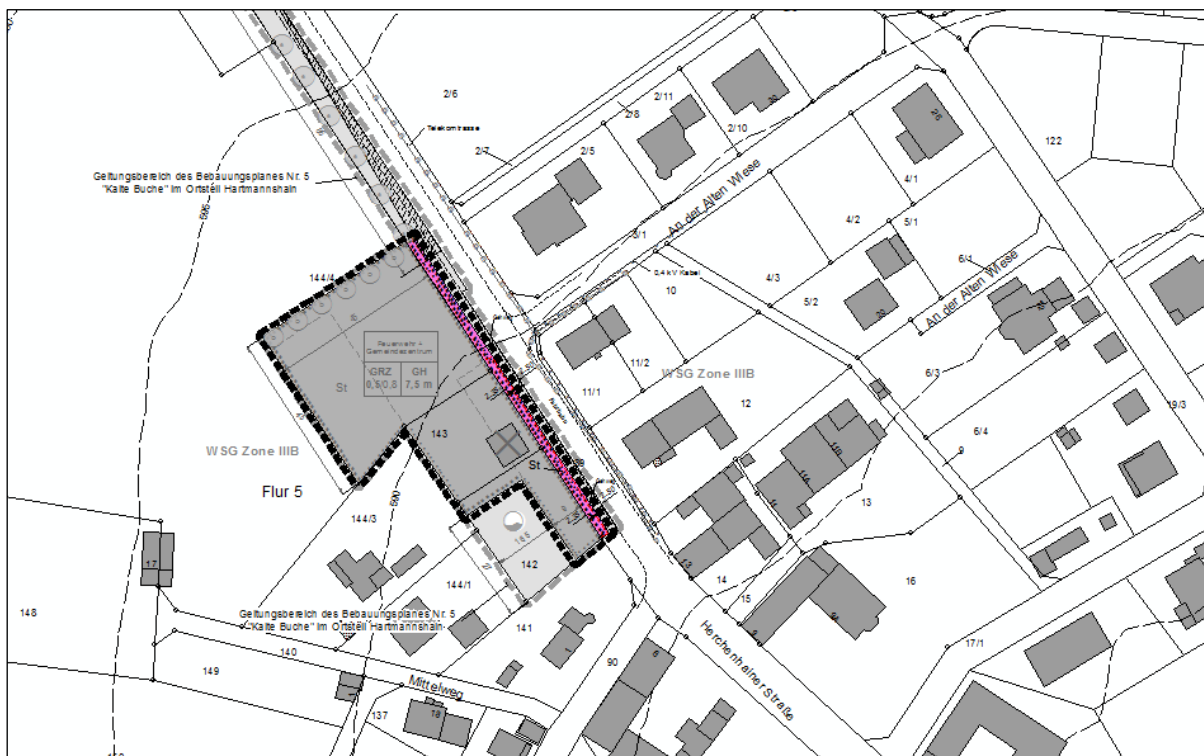


Abbildung 1: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung (Abbildung unmaßstäblich, genordet)

3 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, 28.02.2011) ist das Plangebiet bereits als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5 wurde im Parallelverfahren die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grebenhain durchgeführt. Mit dieser Planung erfolgte die Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ (s. Abbildung 2). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

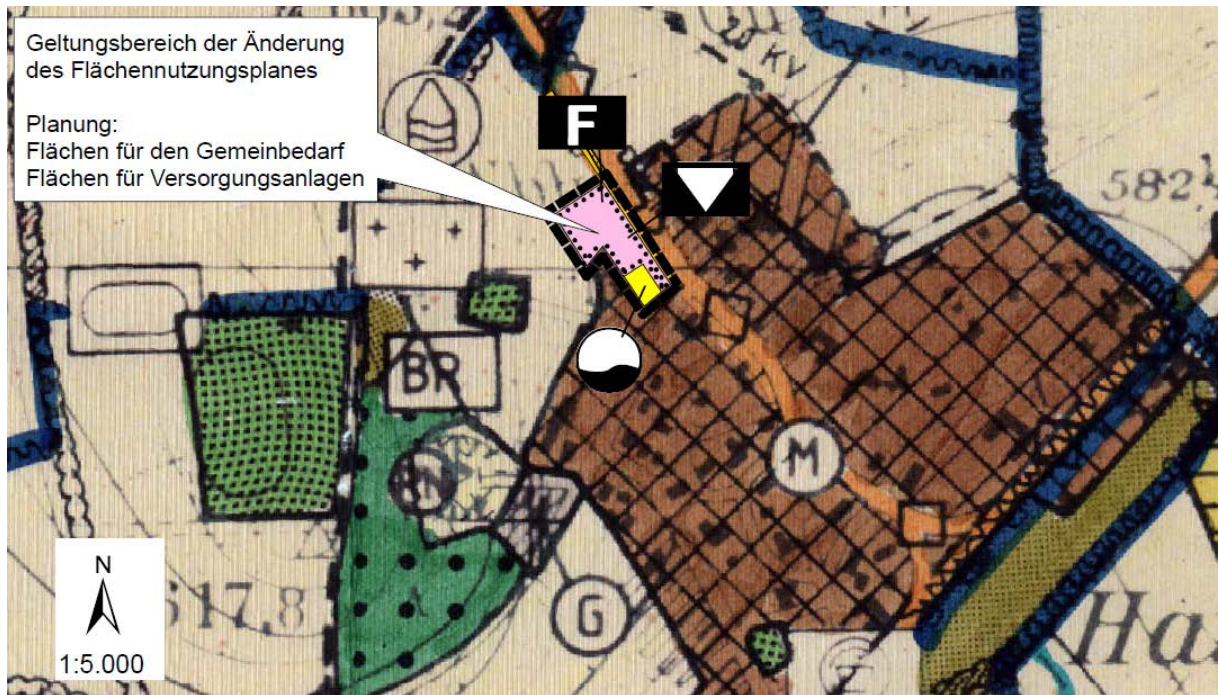


Abbildung 2: Auszug aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grebenhain von 2018

4 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Das Plangebiet liegt komplett in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Kirchbracht“ des Wasserverbands Kinzig sowie in der Trinkwasserschutzzone IIIB für den Trinkwasserbrunnen „Hartmannshain“ (StAnz. 8/91, S. 592).

5 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

5.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Hartmannshain. Das direkte Nutzungsumfeld ist in östlicher und südlicher Nachbarschaft durch Mischbebauung geprägt. Im Westen und Norden grenzt Grünland an.

5.2 Boden- und Baugrundbeschaffenheit

Auf Grund der Erkenntnisse durch die vorhandene Bebauung ist mit normalen Baugrundverhältnissen zu rechnen.

5.3 Ablagerungen und Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Ablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

6 Landschaftsplanung, Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen

Der Änderungsbereich, im westlichen Anschluss an die Herchenhainer Straße, ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und durch versiegelte bzw. wasser-gebundene Flächen gekennzeichnet.

Mit der beabsichtigten Änderung in „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind keine zusätzlichen maßgeblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild zu erwarten. Dies gilt auch für die Neufassung der textlichen Festsetzung zur Ausnutzung der solaren Strahlungsenergie.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

Literaturverzeichnis

REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN. (28.02.2011). *Regionalplan Mittelhessen*. Gießen.

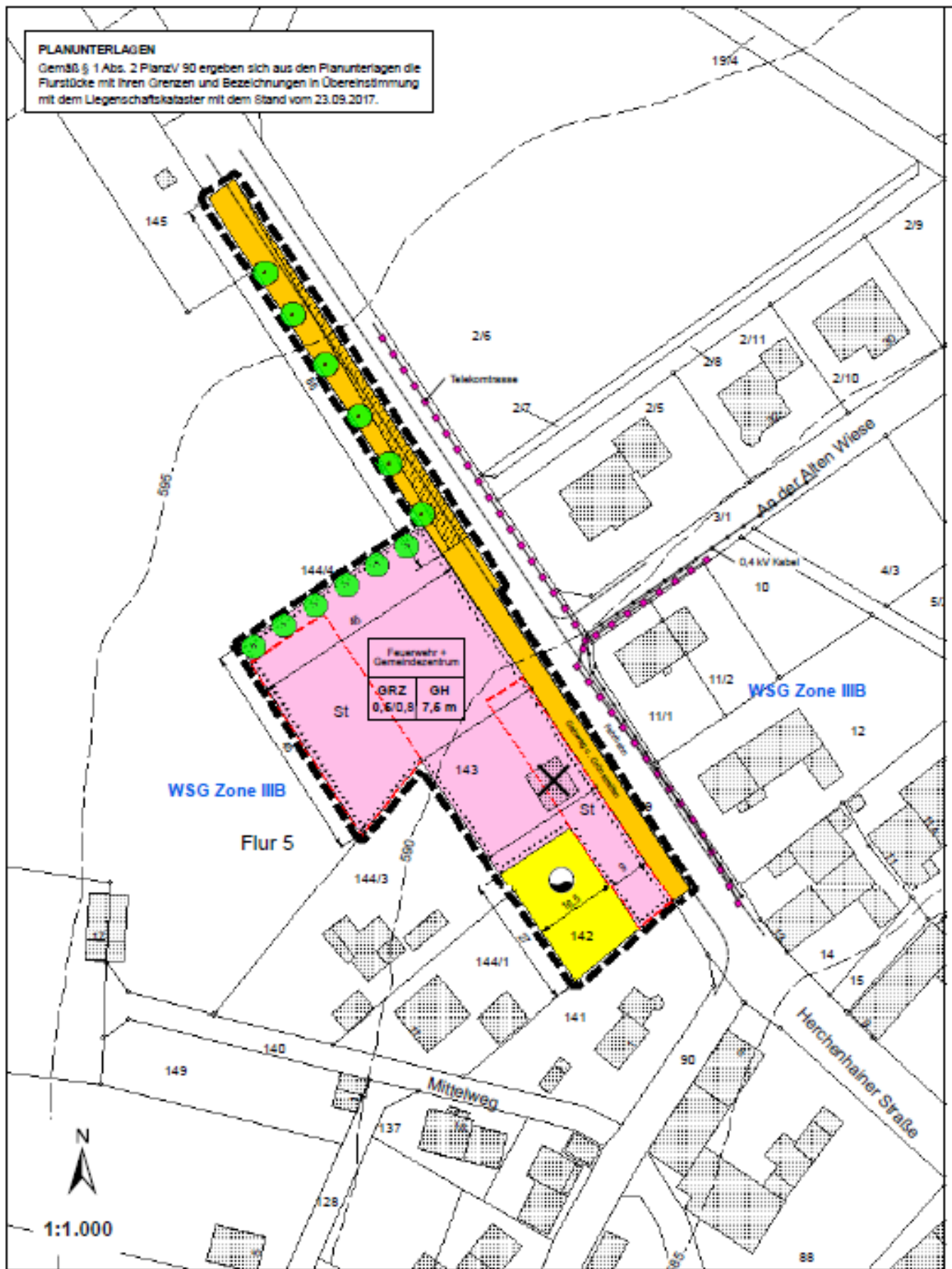
Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2018 (BGBl. I S. 3786)
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
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)

Anlagen:

Anlage 1 – Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5 „Kalte Buche“ im Ortsteil Hartmannshain

ANLAGE 1 – Rechtskräftiger Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 5 „Kalte Buche“ (Ursprungsbebauungsplan)



A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634),

BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017.

HBO - Hessische Bauordnung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I. S. 274), i.d.F. d. Bek. v. 15. Januar 2011 (GVBl. IS. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

PlanzV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. v. 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

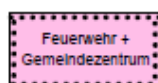
HDSchG - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. v. 05. September 1986, Gesamtausgabe in der Gültigkeit v. 09. Oktober 2014 bis 31. Dezember 2016, Stand: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. 2015 S. 218).

HWG - Hessisches Wassergesetz v. 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

B. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1



Flächen für den Gemeinbedarf: Feuerwehr und Gemeindezentrum

Zulässig sind:

- Gemeindezentrum
- Feuerwehr
- Anlagen die diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind (z.B. Fahrzeughalle mit Geräteräumen, Sozial- und Schulungsräume)
- Versammlungsraum
- Stellplätze mit Zufahrten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 0,5/0,8

Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 GRZ festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ 0,8 zulässig.

GH 7,5 m

Höhe der baulichen Anlagen: Gebäudehöhe als Höchstmaß wird mit 7,5 m festgesetzt

Bezugspunkt der Gebäudehöhe:

Als Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhe des dem Baukörper vorgelagerten öffentlichen Straßenabschnitts. Am Gebäude gilt die Oberkante der Dachtragkonstruktion.

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

3.1



Straßenverkehrsflächen

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4.1



Flächen für Versorgungsanlagen: Löschteich

5. 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)

5.1 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und deren Zuwegung sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breittufige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

5.2 Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (vg. Pflanzlisten)



Erhaltung von Laubbäumen

6. Sonstige Planzeichen



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



Anfahrtsichtfelder: Der Bereich ist von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen von jeweils Oberkante der Straße - freizuhalten.

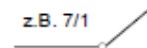
z.B. 5

Bemaßung (in Meter)

Fl. 1

Flurnummer (z. B.)

z.B. 7/1



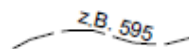
Flurstücksnummer/ -grenze und Grenzsteine



Gebäudebestand - Rückbau



Gebäudebestand



Höhenlinie gemäß Topographischer Karte mit Höhenangabe (im Meter über NN)

St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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 § 81 HBO)

1. Dachform und Dachneigung

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

2. Dacheindeckung und Dachbegrünung

Die Dachflächen 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. Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 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. Wasserschutzgebiete (nachrichtlich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen "Kirchbracht", Wasserverband Kinzig.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen "Hartmannshain (StAnz. 8/91 S. 592).

Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, die hierzu erlassene Verordnung und die hierin formulierten Verbotsregelungen wird hingewiesen.

3. Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserverwertung

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

Das Entwässerungskonzept ist im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Vorgaben im Vorfeld mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden. Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

4. Stellplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Grebenhain.

5. Artenlisten für Bepflanzungen (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*),