

RECHTSGRUNDLAGEN
 BauGB - Baugesetzbuch
 BauNVO - Bauordnungsverordnung
 PlanZV - Planzonenverordnung
 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
 2.1 Geschosflächenzahl 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**
 Firsthöhe 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 Dachtaube. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.
 Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Offene Bauweise **o.**
 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig **ED**
 3.3 Baugrenze

- 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

- 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.

- 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.

- 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

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Spielplatz

- 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 großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen 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.

- 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 m² große Teilfläche des Flurstückes Nr. 36, in der Flur 3, Gemarkung Nöberts-Weidmoos ist im Besitz der Gemeinde Grebenhain. Diese Teilfläche wird zum Teilgebietbereich 2 des Bebauungsplanes erklärt. In Absprache mit dem HESSEN FORST - Forstamt Grebenhain werden folgende gründerische 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

- 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 m² große Teilfläche des Flurstückes Nr. 36, in der Flur 3, Gemarkung Nöberts-Weidmoos ist im Besitz der Gemeinde Grebenhain. Diese Teilfläche wird zum Teilgebietbereich 2 des Bebauungsplanes erklärt. In Absprache mit dem HESSEN FORST - Forstamt Grebenhain werden folgende gründerische 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

- 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. Grundstückzufahrten) um 3 m verschoben werden.
 Anpflanzung: Gemäß der Planzeichnung sind parallel zu den Außengrenzen des Baugrabens in zwei Reihen standortgerechte Sträucher (s. Pflanzlisten) zu pflanzen, je Reihe und lfd. m. ist 1 Strauch anzupflanzen.

- 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. Fleder) 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 Hartiegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Traubeneiche (Quercus pedunculata), 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), Eibersche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Mehlbeere (Sorbus aria)
 Obstbäume (Hochstämme mind. 2 x v., 8 - 10 cm Stammumfang):
 Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rh. Bohnapfel, Schafnase
 Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
 Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Heddelfinger
 sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 Landschaftsschutzgebiet "Vogelsberg - Hessischer Spessart"

- Maßnahmen für den Naturschutz - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**
 Öffentliche Baumaßnahmen:
 Die Eingriffe in den Naturhaushalt, werden auf einer Teilfläche (1.400 m²) des Teilgebietbereiches 2 ausgeglichen. Dies entspricht etwa dem Verhältnis 1:1 der zu erwartenden Neuversiegelung durch den Straßenbau innerhalb des Baugrabens.
 Private Baumaßnahmen:
 Die Eingriffe in den Naturhaushalt, werden auf einer Teilfläche (4.900 m²) des Teilgebietbereiches 2 ausgeglichen. Dies entspricht etwa dem Verhältnis 1:1 der gemäß der festgesetzten GRZ 0,3 möglichen Neuversiegelung durch die bauliche Nutzung innerhalb des Baugrabens.

- 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) z.B. 7,0
 11.2 Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Grenzsteine z.B. 77
 11.3 Flurgrenze
 11.4 Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

B. GESTALTUNGSATZUNG
 (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)

- Dachgestaltung**
 Im Baugrabensgebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Sofern die Ausnutzung der Sonnenergie 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 -platten 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 begrünzte Dächer zulässig.
- Dachgauben**
 Giebel-, Spitz-, Trapez- und Schleppegauben sind zulässig.
- Drempel**
 Die Drempelhöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 0,8 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußspalte, betragen.
- Fassadengestaltung**
 Bei der Gestaltung der Fassaden sind Eternitplatten oder sonstige diverse Kunststoffverkleidungen nicht zulässig.
- Abfallbehälter**
 Für alle beweglichen Abfallbehälter muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.
- Einfriedigungen**
 Die Grundstücksgrenzen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten anzulegen. Zur Einfriedung sind Maschendrahtzäune, Holzlatenzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.
 Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen 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.
- Stellplätze und Garagen**
 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grebenhain

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

- Denkmalschutz und Bodenfunde**
 Die Anzeigepflicht gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.
- Dachflächenwasser**
 Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 (Teil 4) und die Trinkwasserverordnung zu beachten.
- Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot**
 Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige gründerische 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.
- Entwässerung**
 Erforderliche Entwässerungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- 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).

BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom ____ 2004 übereinstimmen.

Lauterbach, den _____
 Der Landrat des Vogelsbergkreises
 - Katastramt -
 Im Auftrag

(Siegel)

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am ____ gefasst. Der Beschluss wurde am 13.11.2003 bekannt gegeben.

Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch die Gemeindevertretung am 13.04.2004. Der Beschluss wurde am ____ bekannt gegeben.

Grebenhain, _____

(Siegel) M. Dickert (Bürgermeister)

- Bürgerbeteiligung**
 Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 13.11.2003 bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 24.11.2003 bis einschl. 28.11.2003.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 20.11.2003.

- Öffentliche Auslegung**
 Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 24.11.2003 bis einschl. 29.12.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 13.11.2003 bekannt gegeben.
 Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 10.05.2004 bis einschl. 26.05.2004 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am ____ 2004 bekannt gegeben.

- Satzungsbeschluss**
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 31.08.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) wurden gemäß § 81 HBO am 31.08.2004 beschlossen.

Grebenhain, _____

(Siegel) M. Dickert (Bürgermeister)

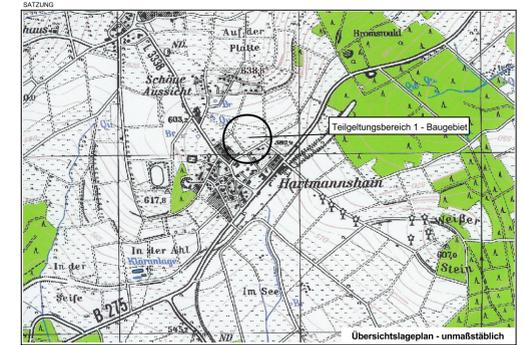
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Grebenhain, _____

(Siegel) M. Dickert (Bürgermeister)

- Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
 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)

(Siegel) M. Dickert (Bürgermeister)



Bebauungsplan Nr. 2 "An der Alten Wiese - 2. Bauabschnitt" mit integr. Landschaftsplan, OT Hartmannshain, Gemeinde Grebenhain

Maßstab: 1 : 1.000 Bearbeitet: R. Hofmann
 Datum: 12.11.2003 Ergänz: 31.08.2004

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