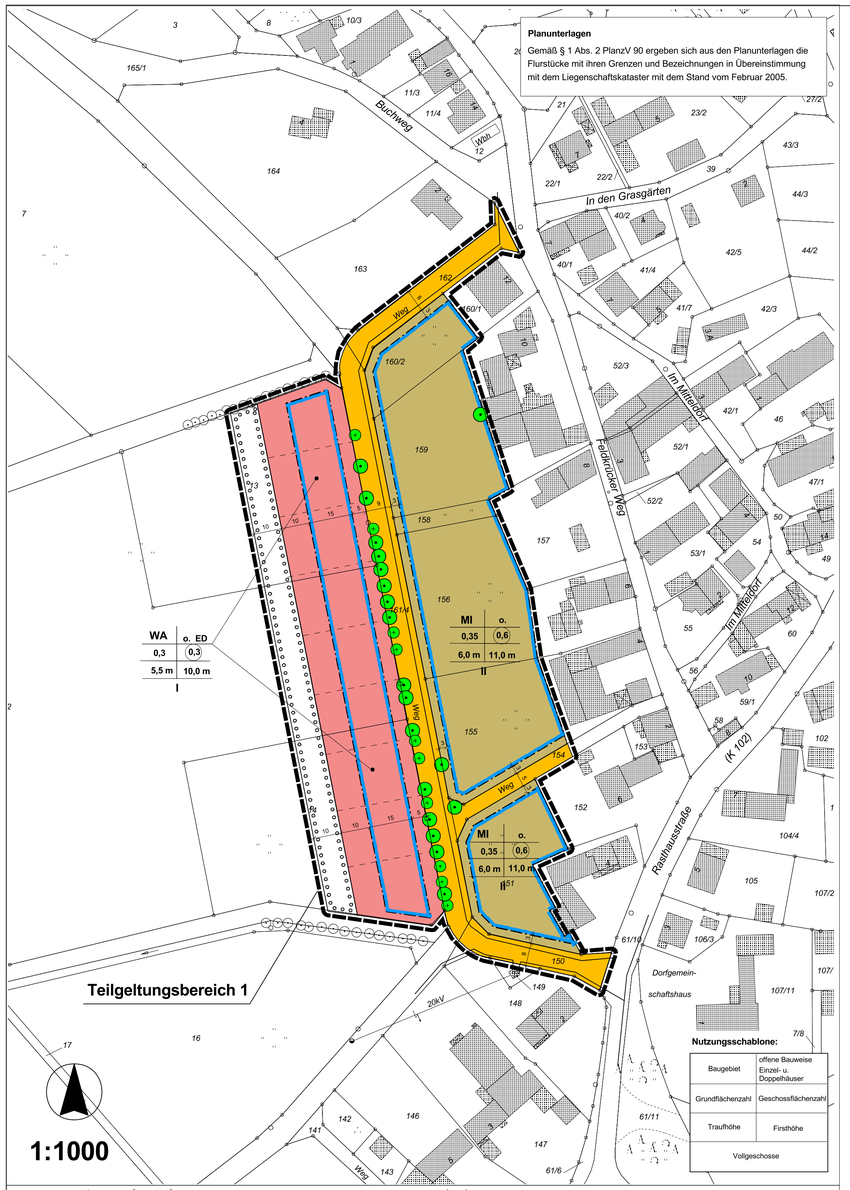
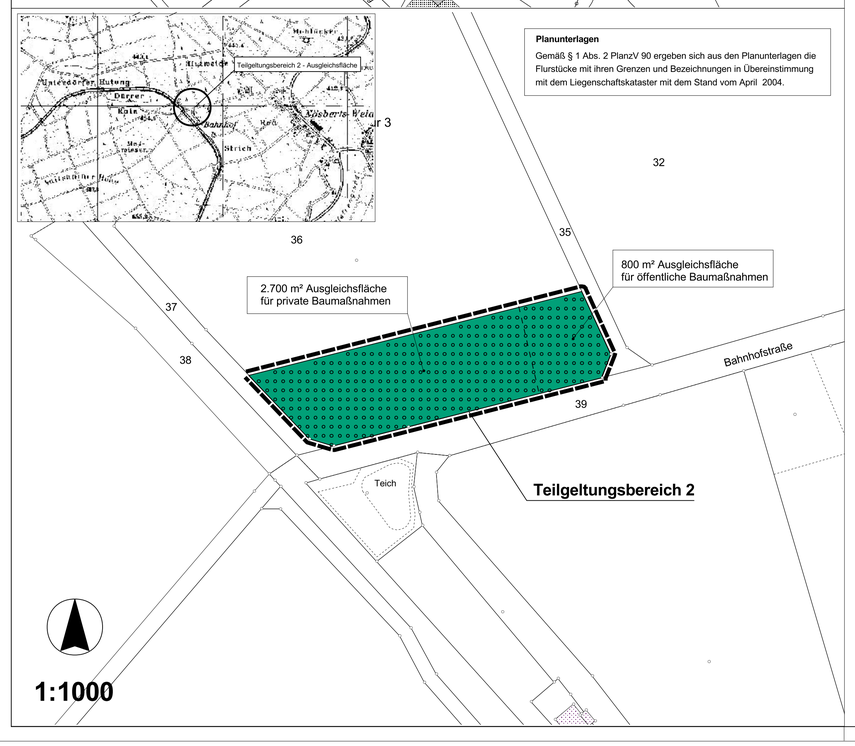




RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV - Planzeichenverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
HeNatG - Hessisches Naturschutzgesetz
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

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

Mischgebiet (§ 6 BauNVO) — MI

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — z. B. GFZ (0,6)

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß — z. B. 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

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

3.1 Offene Bauweise — o.

3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

3.3 Baugrenze

überbaubare Fläche
Baugrenze
nicht überbaubare Fläche

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

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

5.1 Laubwald

6. 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)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung: zu erhaltende Bäume

im Rahmen des wirtschaftlich zumutbaren zu erhaltende Bäume

6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

7.1 20 kV-Erdkabel (etwaige Lage)

7.2 Telekommunikations - Erdkabel (etwaige Lage)

8. Sonstige Planzeichen

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

8.2 Bemaßung (in Meter) — z.B. 7,0

8.3 Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Grenzsteine — z.B. 77

8.4 Flurgrenze

8.5 Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen im Baugebiet ausgeschlossen:
- § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- § 4 Abs. 3 BauNVO
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO
- § 6 Abs. 3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Außenwandtraufhöhe (TH) wird gemessen über natürlicher Geländehöhe 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 Firsthöhe gilt ebenfalls die talseitige natürliche Geländehöhe.

1.3 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen sind für Nebenanlagen unverbindlich.

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

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 mind. jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

2. 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. Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Gehölz- oder Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet etc.) oder als Gartenfläche zu gestalten.

Bis zu 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum (Qualität: mind 2 x v., 10 - 12 cm STU) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU) der Pflanzlisten 1 u. 3, zu pflanzen und zu unterhalten. Je weitere angefangene 100 m² versiegelter Fläche ist ein weiterer Baum der o. a. Arten und Qualität zu pflanzen.

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

3.2 Begrünung von überdachten Stellplätzen

Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv zu begrünen. Dies entfällt, wenn Garagen und Carports in baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und als Terrasse genutzt werden.

3.3 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 3.500 m² große Teilfläche des Flurstückes Nr. 36, in der Flur 3, Gemarkung Nösberts-Weidmoos ist im Besitz der Gemeinde Grebenhain. Diese Teilfläche wird zum Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes erklärt. In Absprache mit dem HESSEN FORST-Forstamt Schotten 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 der süd- und westlich angrenzenden Wirtschaftswege

Aufgrund kalamitätsbedingter Nutzung wurde die Maßnahme bereits ausgeführt.

3.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Fläche ist flächendeckend (8 Pflanzreihen) mit einem Baum je 50 m² und einem Strauch je 1 m² zu bepflanzen. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste 1 (mind. Qualität: Heister 2 x v., o. B., 200-250 cm Höhe) und Sträucher der Pflanzliste 2 (mind. Qualität: v., o. B., 100-150 cm Höhe).

3.5 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.

Pflanzliste 1: Laubbäume
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)

Pflanzliste 2: Sträucher
Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Traubenkirsche (Prunus padus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Pflanzliste 3: Obstbäume
Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rh. Bohnapfel, Schafsnase
Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger
sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

3.6 Maßnahmen für den Naturschutz - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Öffentliche Baumaßnahmen:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, werden auf einer Teilfläche (800 m²) des Teilgeltungsbereiches 2 ausgeglichen. Dies entspricht etwa dem Verhältnis 1:1 der zu erwartenden Neuversiegelung durch den Straßenausbau innerhalb des Baugebietes.

Private Baumaßnahmen:

Die zu erwartenden Eingriffe durch die Baumaßnahmen werden ebenfalls im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wurde hierfür herangezogen. Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage des Gehölzriegels am Westrand des Teilgeltungsbereiches 1 und im Teilgeltungsbereich 2 (2.700 m²)

B. GESTALTUNGSSATZUNG - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(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 Dachgneigung 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 (vgl. auch planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3.2).

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 ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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).

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet, Zone III B; des Wasserschutzgebietes für die Brunnen I, II und IV des Wasserwerkes Kirchbracht des Wasserverbandes Kinzig (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 3 vom 17.01.2005, s. 349ff). Die Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Regelungen für die Zone III B sind zu beachten.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 26.11.2002 gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ bekannt gegeben.

Grebenhain,

(Siegel)

.....
M. Dickert (Bürgermeister)

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am __.__.____ bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 26.04.2004 bis einschl. 29.04.2004.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit dem Schreiben vom 22.04.2004.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte mit dem Schreiben vom 22.11.2006.

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 27.11.2006 bis einschl. 29.12.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am __.__.2006 bekannt gegeben.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 26.06.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) wurden gemäß § 81 HBO am 26.06.2007 beschlossen.

Grebenhain,

(Siegel)

.....
M. Dickert (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

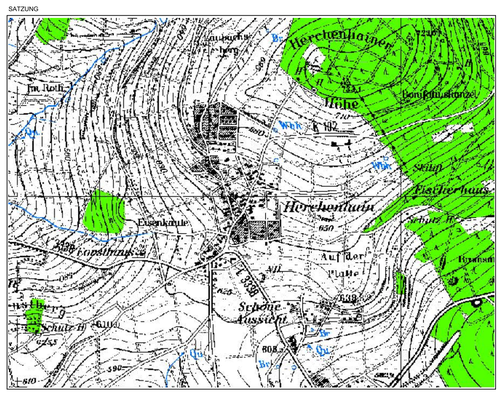
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am __.__.____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Grebenhain,

(Siegel)

.....
M. Dickert (Bürgermeister)

SATZUNG



Bebauungsplan Nr. 4 "In der Eisenkaute" mit integr. Landschaftsplan

OT Herchenhain - Gemeinde Grebenhain

Ortsteil Herchenhain - Gemeinde Grebenhain

Maßstab: 1 : 1.000 — Bearbeitet: R. Hofmann

Datum: 19.04.2004 — Ergänzt: 26.06.2007

Planungsbüro Henning + Partner

36043 FULDA KÜNZELLER STR. 11

TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50 eMail: info@henning-partner.de