A. RECHTSGRUNDLAGEN

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)
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)
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 am 22.07.2011.
KV 2005 - Kompemnsationsverordnung - KV, GVBl. I S. 624 vom 01.09.2005.

B. ZEICHENERKLÄRUNG, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO F — Sonstiges Sondergebiet: Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung

Zweckbestimmung:

Das Gebiet dient vorwiegend der Versorgung von Tagesausflüglern sowie dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung

SO^1 F — Im SO^1 Gebiet sind zulässig:
1. Ein Hauptgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² zur Nutzung als Ausflugsgaststätte, Räume für touristische Dienstleistungen sowie eine Wohnung für den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber.
2. Ein Freisitz/Terrasse mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² im direkten Anschluss an das Hauptgebäude.
3. Ein dem SO^1 Gebiet dienendes Nebengebäude für Lagerräume, Toiletten etc..
4. Erforderliche Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen.

SO^2 F — Im SO^2 Gebiet sind zulässig:
1. Maximal zehn Schlafhütten mit je einer Grundfläche von 25 m² inkl. überdachten Freisitz.
2. Ein dem SO^2 Gebiet dienendes Nebengebäude für Toiletten und Waschmöglichkeiten etc..
3. Zuwegungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Vollgeschosse

z.B. **0,3** — Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Fläche des Sonstigen Sondergebietes maßgebend. Die Grünflächen sind hierauf nicht anzuwenden. Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

I — Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

z.B. **TH 6,5 m** — Traufhöhe als Höchstmaß
z. B. **FH 10,5 m** — Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen:

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen (Interpolation der Ecken des Gebäudes - talseitig).

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH - höchster Punkt des Gebäudes) gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe. Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.

Unterkellerung und Erdgeschossfußbodenhöhe bei den Schlafhütten:

Bei den Schlafhütten ist eine Unterkellerung unzulässig. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens an der Talseite des Gebäudes, darf nicht tiefer als das natürliche Geländeniveau liegen.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **o** — Bauweise

3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze und nicht überbaubare Fläche

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Flächen

Gebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze des SO^1 Gebietes sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

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

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Als Maßnahme zur Entwicklung der Natur und zum Ausgleich sind mindestens 50% dieser Fläche als extensive Wiese zu entwickeln.

Zweckbestimmung:

Spielwiese/Naturspielplatz

Zeltwiese

7. 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)

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

Zweckbestimmung:

Als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Versickerungsteich so zu gestalten, dass sich ein naturnahes Feuchtbiotop entwickelt.

7.2 Sonstige Maßnahmen

Flächenversiegelungen für Erschließungswege, Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen sind unbefestigt zu belassen oder in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) herzustellen.

7.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung:

Erhaltung von Laubbäumen

Anpflanzung:

A1 — Begrünung von Stellplätzen:
Je vier Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum gemäß der Artenliste (s. Anhang) so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplätze erreicht wird.

A2 — Innere Durchgrünung und Eingrünung:
Je 150 m² nicht überbaubarer Sondergebietsfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum und je 25 m² nicht überbaubarer Fläche ein Strauch zu pflanzen. Hierzu sind ausschließlich Gehölzarten gemäß der Artenlisten (s. Anhang) zu verwenden. Die Gehölze können in die zeichnerisch festgesetzte Eingrünung am West- und Südrand des Baugebietes eingebracht werden.

A3 — Auf der Grünfläche sind in mindestens fünf lockeren Gruppen jeweils mindestens drei Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Hierzu sind ausschließlich Gehölzarten gemäß der Artenliste (s. Anhang) zu verwenden.

A4 — Auf der Fläche sind in mind. drei Gruppen jeweils mind fünf Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen

7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung:

Im zeichnerisch festgesetzten Bereich sind unter Beachtung der nachbarlichen Grenzabstände in lockergruppenförmiger Form Bäume und Sträucher zu pflanzen. Pro 100 m² sind mindestens ein Laubbaum und mindestens 25 Sträucher gemäß der Artenlisten (s. Anhang) zu pflanzen. Gehölzlücken sind als Grünflächen zu belassen und/oder als Staudenbeete anzulegen. Gehölzlücken können auch zur fußläufigen Erschließung der südlich gelegenen Grünfläche genutzt werden.

7.5 Ausgleichsregelung und Zuordnungsfestsetzung

Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB ist wie folgt vorgesehen (§ 135a BauGB):

Für das Planvorhaben wurde eine Eingriffsbewertung nach der Kompensationsverordnung 2005 durchgeführt. Gemäß Biotopwertbilanz ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 26.685 Punkten. Der Ausgleich erfolgt durch die Entnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Grebenhain. Konkret wird der Ausgleich der Maßnahme "Naturnahe Waldrandgestaltung" (Anträge-Nr. 76 a und 77 a, Gemarkung: Ilbeshausen, Flur 11, FlSt. 44, insgesamt 27.090 Punkte) zugeordnet. Nach Abzug der erforderlichen Punkte verbleibt ein Restguthaben von 405 Punkten.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
8.2 Vogelschutzgebiet "Vogelsberg" (nachrichtlich)
8.3 Flora-Fauna-Habitat "FFH Hoher Vogelsberg Nr. 5421-302" (nachrichtlich)
8.4 5 — Bemaßung (in Meter)
8.5 690,8 — Höhenpunkt mit Höhe über NN
8.6 689 — Höhenlinien mit Höhe über NN (interpoliert - unverbindlich)
8.7 St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

9. Darstellungen der Kartengrundlage

9.1 *Flur 6* — Flurnummer
9.2 Flurgrenze
9.3 z. B. 7/1 — Flurstücksnummer/ -grenze und Grenzstein
9.4 Gebäudebestand

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. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Sonstigen Sondergebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind nur Ziegel oder Betondachsteine in den Farbvarianten Rot bis Rot-Braun und Anthrazit zulässig. Deutlich untergeordnete Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) können auch in anderen Materialien eingedeckt werden. Zulässig sind auch Dachbegrünungen und Solaranlagen (sowohl solarthermische Anlagen als auch Photovoltaikanlagen), aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind Holz, Fassadenverschalungen aus Holz und Putz zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind unzulässig.

3. Stellplätze

Für den Nachweis der Stellplätze gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Grebenhain.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Metallzäune sind mit Laubsträuchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen.

5. Abfallbehälter

Abfallbehälter und sonstige Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben und zu beranken. Zur Bepflanzung werden die Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation (s. Begründung) empfohlen.

D. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB), HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Herchenhain. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2. Denkmalschutz und Bodenfunde

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

3. Verbotstatbestände

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes Rechnung tragen.

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. September gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelles Brutvorkommen zu kontrollieren.

E. ANHANG

1. Artenlisten (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):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica), Bergulme (Ulmus glabra), Zitterpappel (Populus tremula), Traubeneiche (Quercus petraea)

Sträucher (Qualität: 2 x v., mind. 60-100 cm):
Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Heckenrose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Traubenkirsche (Prunus padus)

Obstgehölze (Qualität: Hochstamm 2 x v., 8 - 10 cm STU):
Speierling (Sorbus domestica), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica)

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 27.01.2015 beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.11.2015 bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 25.11.2015 bekannt gemacht und vom 26.11.2015 bis einschl. 04.01.2016 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 24.11.2015.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.03.2016.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 09.03.2016 bekannt gemacht und vom 17.03.2016 bis einschl. 18.04.2016 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 10.06.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 10.05.2016 beschlossen.

Grebenhain,

(Siegel) .....
Stang (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

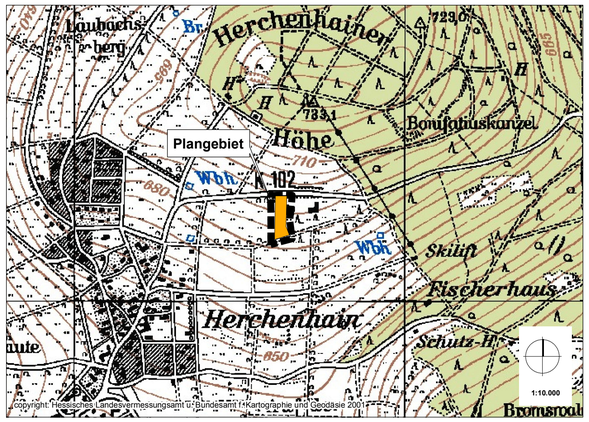
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am __.__.____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Grebenhain,

(Siegel) .....
Stang (Bürgermeister)

SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 5 "Herchenhainer Höhe"
Ortsteil Herchenhain, Gemeinde Grebenhain



GEMEINDE GREBENHAIN
36355 GREBENHAIN, Hauptstraße 51
TEL.: 06644-9627-0, FAX: 06644-9627-22

MAßSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	BLATT:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1000	Satzung	10.05.2016	1	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4
TEL.: 06043-9840180, FAX: 06043-9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

HOFMANN