



**RECHTSGRUNDLAGEN**

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- PlanzV90 - Planzeichenverordnung
- HBO - Hessische Bauordnung
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.11.1997
- GäVO - Garagenverordnung
- HGO - Hessische Gemeindeordnung (sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung)

**A. ZEICHENERKLÄRUNG**

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO FERIEN** Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

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

- z. B. 0,4 GFZ - Geschossflächenzahl (s. Nutzungsschablone)
- z. B. 0,4 GRZ - Grundflächenzahl (s. Nutzungsschablone)
- z. B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. Nutzungsschablone)
- Höhe der baulichen Anlagen
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o.** Offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig
- E** Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

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

- Verkehrsfläche**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung: Fußweg

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Öffentliche Grünfläche**  
Zweckbestimmung:  
Sonstige öffentliche Grünanlage

**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)**

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

**7. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

- Zweckbestimmung: Stellplätze

**8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- 20 kV und 0,4 kV Erdkabel mit 2,5 m breitem Schutzstreifen

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

**10. Kennzeichnungen und Bestandsdarstellung**

- z. B. 3,0 Bemaßung (in Meter)
- Fl. 1 Flurnummer (z. B.)
- z. B. 7/1 Flurstücksnummer / -grenze und Grenzlinie

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gemäß der Darstellung in der Planzeichnung.
- Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung. Als Zweckbestimmung wird "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Im Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:  
- alle Nutzungen gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO  
- der Eigenart des Gebiets entsprechende nicht störende Anlagen (z. B. Wellnessgebäude), sowie  
- ein Naturspielplatz

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

- 2.1 Höhe der baulichen Anlage**  
Die Höhe der baulichen Anlage wird begrenzt durch die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH). Die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse darf bei Ausnutzung der festgesetzten Höhen nicht überschritten werden.
- 2.2 Bezugspunkt der festgesetzten Höhen**  
Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes 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 (höchster Punkt des Gebäudes) gilt ebenfalls die talseitig ermittelte natürliche Geländehöhe.

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

- 3.1 Baulflächen**  
Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als die ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) so ist die Planzeichnung maßgeblich.
- 3.2 Bauweise**  
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen**  
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Garagenverordnung (GäVO) zulässig sind oder zugelassen werden können.

**4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

- Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Rahmen einer natürlichen Entwässerung den vorhandenen offenen Flutgräben zuzuführen.

**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 Flächenversiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. zu verwenden.
- 5.2 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)**  
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.
- 5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)**  
Die mit Basaltblöcken überlagerte Fläche darf nicht abgeräumt werden. Die im Bereich des Sondergebietes anfallenden Basaltblöcke sind im Übergangsbereich Sondergebiet - Ausgleichsfläche locker abzulegen.  
Die ausgewiesenen Flächen sind in ihrem bisherigen halbaffen Gebietscharakter zu erhalten, d. h. der standorttypische Gehölzbestand ist zu sichern, aufkommende Straucher und Weidenkräuter sind abschnittsweise zu beseitigen.  
Die Gesamfläche ist mit Schafen und Ziegen zu beweidet, es ist kein Futter extern zuzufüttern. Die mineralische Düngung ist unzulässig. Die Fläche darf nicht mit Pestiziden behandelt werden.  
Es empfiehlt sich eine Beweidung im freien Durchtrieb. In diesem Fall sind je nach Witterung mind. 3 und max. 5 Weidegänge durchzuführen. Der erste Weidegang sollte dann bereits im April zur Beweidung des ersten Aufwuchses stattfinden.  
Sofern eine Standbeweidung durchgeführt wird, sollte diese als Umtriebsweide von Teilparzellen erfolgen, die Größe der Parzelle sollte sich nach der Viehzahl richten. Eine Überweidung (Schäden an der Grasnarbe) ist zu vermeiden.  
Ausnahmsweise zulässig sind den Gebietscharakter der Hütungsfläche nicht wesentlich störende Nutzungen in einem 10 m breiten Geländestreifen im westlichen Anschluss an die Flurstücke 71/8, 71/9 und 71/12 (alle außerhalb des Geltungsbereiches).

Die mit Basaltblöcken überlagerte Fläche darf nicht abgeräumt werden. Die im Bereich des Sondergebietes anfallenden Basaltblöcke sind im Übergangsbereich Sondergebiet - Ausgleichsfläche locker abzulegen.

Die ausgewiesenen Flächen sind in ihrem bisherigen halbaffen Gebietscharakter zu erhalten, d. h. der standorttypische Gehölzbestand ist zu sichern, aufkommende Straucher und Weidenkräuter sind abschnittsweise zu beseitigen.

Die Gesamfläche ist mit Schafen und Ziegen zu beweidet, es ist kein Futter extern zuzufüttern. Die mineralische Düngung ist unzulässig. Die Fläche darf nicht mit Pestiziden behandelt werden.

Es empfiehlt sich eine Beweidung im freien Durchtrieb. In diesem Fall sind je nach Witterung mind. 3 und max. 5 Weidegänge durchzuführen. Der erste Weidegang sollte dann bereits im April zur Beweidung des ersten Aufwuchses stattfinden.

Sofern eine Standbeweidung durchgeführt wird, sollte diese als Umtriebsweide von Teilparzellen erfolgen, die Größe der Parzelle sollte sich nach der Viehzahl richten. Eine Überweidung (Schäden an der Grasnarbe) ist zu vermeiden.

Ausnahmsweise zulässig sind den Gebietscharakter der Hütungsfläche nicht wesentlich störende Nutzungen in einem 10 m breiten Geländestreifen im westlichen Anschluss an die Flurstücke 71/8, 71/9 und 71/12 (alle außerhalb des Geltungsbereiches).

**5.4 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)**

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Pflanzliste - Bäume (Mindestqualität: 2 x v., Stammumfang: mind. 10-12 cm):  
Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Bergulme (Ulmus glabra), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzliste - Sträucher (Mindestqualität: 2 x v., Höhe: mind. 100 - 150 cm):  
Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schliehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Traubenkirsche (Prunus padus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

**C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - 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)

**1. Dachgestaltung**

- 1.1 Dachformen und Dachneigungen  
Im Sondergebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.
- 1.2 Dacheindeckung  
Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Es sind die Farben Rot, Braun und Schwarz zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Begrünte Dächer sind zulässig.
- 1.3 Dachgauben  
Dachgauben sind im Sondergebiet nicht zulässig.

**2. Außenwand- und Fassadengestaltung**

- Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

**3. Stellplätze**

- Für den Nachweis der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grebenhain anzuwenden.

**4. Einfriedungen**

- Einfriedigungen sind nur zu baulich genutzten Nachbargrundstücken und nur als lebende Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig.  
Die maximale Höhe von 1,50 m bei Zäunen darf nicht überschritten werden.

Zur angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Grundstücksgrenzen ohne Einfriedigungen zu gestalten.

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

**1. Denkmalschutz und Bodendenkmal**

- Auf die Anzeigepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

**2. Niederschlagswasseremission**

- Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

**3. Solaranlagen**

- Der Bau von Photovoltaik- und Solaranlagen ist in der Regel genehmigungsfrei, näheres hierzu regelt § 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a HBO.

**AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 06.03.2007 beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.05.2007 bekannt gemacht.  
Grebenhain,

(Siegel)

M. Dickert  
- Bürgermeister -

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 03.05.2007 bekannt gemacht und vom 09.05.2007 bis einschl. 16.05.2007 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 05.05.2007.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.07.2007.

**4. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 06.07.2007 bekannt gemacht und vom 16.07.2007 bis einschl. 17.08.2007 durchgeführt.

**5. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 25.09.2007 von der Gemeindevertretung Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 25.09.2007 beschlossen.  
Grebenhain,

(Siegel)

M. Dickert  
- Bürgermeister -

**6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Fiebig" wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Grebenhain,

(Siegel)

M. Dickert  
- Bürgermeister -

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Fiebig", Ortsteil Ilbeshausen - Hochwaldhausen, Gemeinde Grebenhain**



**GEMEINDE GREBENHAIN**

36355 GREBENHAIN, Hauptstr. 51  
TEL.: 06644/9627-0, FAX: 06644/9627-33

Maßstab: 1:1.000  
Stand: Satzung 25.09.2007

**PLANUNGSBÜRO HOFMANN**  
35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4  
TEL.: 06043/984018-0, FAX: 06043/984018-1  
E-Mail: Hofmann-Planungsbuero@t-online.de