

PLANUNTERLAGEN
Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 29.04.2019.

Nutzungsschablone:

Table with 5 columns: Baugebiet, Dachformen, Dachneigung, Gebäudehöhe, Traufhöhe. Rows include SO¹, SO², SO³ with various roof types and dimensions.



A. RECHTSGRUNDLAGEN
BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15. Januar 2011 (GVBl. IS. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)
PlanV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211)
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
HWG - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
HStrG - Hessisches Straßengesetz in der Fassung vom 8. Juni 2003 GVBl. I 2003, 166, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854)
HAitBodSchG - Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz), vom 28. September 2007 (GVBl. I 2007, 652)

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Trauf- und Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit von der Dachform gemäß der Nutzungsschablone (s. Planzeichnung) festgesetzt.
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden teilweise unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.
Die Traufhöhe wird gemessen an der Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Die Gebäudehöhe wird am obersten Gebäudeabschluss gemessen. Untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Kamin) bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche - Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind zulässig. Im südlichen Anschluss an die Bundesstraße 275 ist die ausgewiesene Bauverbotszone (10 m zur Grundstücksgrenze) zu beachten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)
4.1 Straßenverkehrsflächen
4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)
5.1 Wasserleitung
5.2 Abwasserleitung
5.3 Telekommunikationsstrasse
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)
6.1 Private Grünflächen
Zulässig sind bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche dienen. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen beträgt 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
Zweckbestimmung:
Privater Park und Veranstaltungswiese
Grill- u. Feuerplatz
Spielfläche

B. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
1.1 SO
Sonstiges Sondergebiet „Manufaktur und Erlebniszentrum für Handwerksprodukte“ (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Betriebes zur Herstellung und Vermarktung von handwerklichen Schmiedeprodukten vorrangig Messer aller Art sowie Blankwaffen.
Zulässig sind:
- Handwerksbetriebe und sonstige dem Nutzungszweck dienende gewerbliche und sonstige Anlagen, deren Schallimmissionsobergrenze an der süd- bis westlichen Außengrenze des Sondergebietes die Werte eines Mischgebietes nicht überschreiten,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Ausstellungs- und Verkaufsräume für die im Sondergebiet hergestellten Handwerksprodukte,
- Kleinfächige Fachgeschäfte und Versandhandel für Messer, Zubehör sonstige Schmiedeartikel sowie Outdoor- und Survivalartikel. Die maximale Gesamtverkaufsfäche darf 600 m² nicht überschreiten,
- Seminar-, Beherbergungs-, Versorgungs- und Eventgebäude für Mitarbeiter sowie für einen wechselnden Personenkreis wie z.B. Grill- und Schmiedekunstteilnehmer,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze sowie sonstige Betriebs- und Lagerflächen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 z.B. 0,6 GFZ - Geschossflächenzahl
2.2 z.B. 0,6 GRZ - Grundflächenzahl
2.3 250 m² GR - Grundfläche (Zuwegungen werden auf die Grundfläche nicht angerechnet)

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 und Abs. 6 BauGB)
7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1.1 Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Pkw-Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breittufige Rasenpflaster und Rasengittersteine zu verwenden.
7.1.2 Fußwege im Bereich der privaten Grünfläche sind wasserdurchlässig zu befestigen.
7.1.3 Im Bereich von Stellplätzen ist je fünf Stellplätze mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen.
7.1.4 Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gehölzflächen anzulegen.
7.1.5 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wird die Hessische Kompensationsverordnung 2018 (KV vom 26.10.2018) verwendet. Nach der KV 2018 wurde eine Bewertungsdifferenz von 31.598 Biotopwertpunkten ermittelt.
Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Okopunkten aus der Naturschutzersatzmaßnahme „Alte Burg“ (Gemeinde Grebenhain, Gemarkung Schotten/Kaustof, Flur 8.4, Abteilung 1 A0) ausgeglichen. Ziel der Maßnahme ist der Aufbau naturnaher Waldstander. Die Durchschnittsaufwertung beträgt 9 Punkte/m², daraus resultiert ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.511 m² (vgl. Anlage zur Begründung).

- 7.2 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahmen:
Als Teilausgleichsmaßnahme und zur Abschirmung des südöstlich angrenzenden Friedhofes ist dauerhaft eine dichte mindestens zweireihige Bepflanzung (Pflanzenabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m) mit heimischen Sträuchern der Artenliste sicherzustellen. Der vorhandene Fichtenbestand ist sukzessive durch eine Laubgehölzhecke zu ersetzen.
Als Teilausgleichsmaßnahmen und zur äußeren Eingrünung ist im Bereich der festgesetzten Fläche in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung eine Gehölzanzpflanzung vorzunehmen. Als Mindestanforderung sind je 100 m² mindestens 25 Sträucher anzupflanzen. Zusätzlich ist eine Baumreihe (Baumabstand ca. 10 m) gemäß der Planzeichnung anzulegen. Der standortfremde Gehölzbestand ist zu entfernen.
7.3 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung von Laubbäumen gemäß der Artenliste
7.4 Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
Sichtfelder - Innerhalb der ausgewiesenen Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.
Bemaßung (in Meter)
Flurnummer
Umgrünung der Bauverbotszone nach § 23 HStrG
Flurstücksnummer/-grenze und Grenzsteine
Flurgrenze
Gebäudebestand
Umgrünung des Vogelschutzgebietes "Vogelsberg" (nachrichtlich)
Höhenpunkt (unverbindlich)

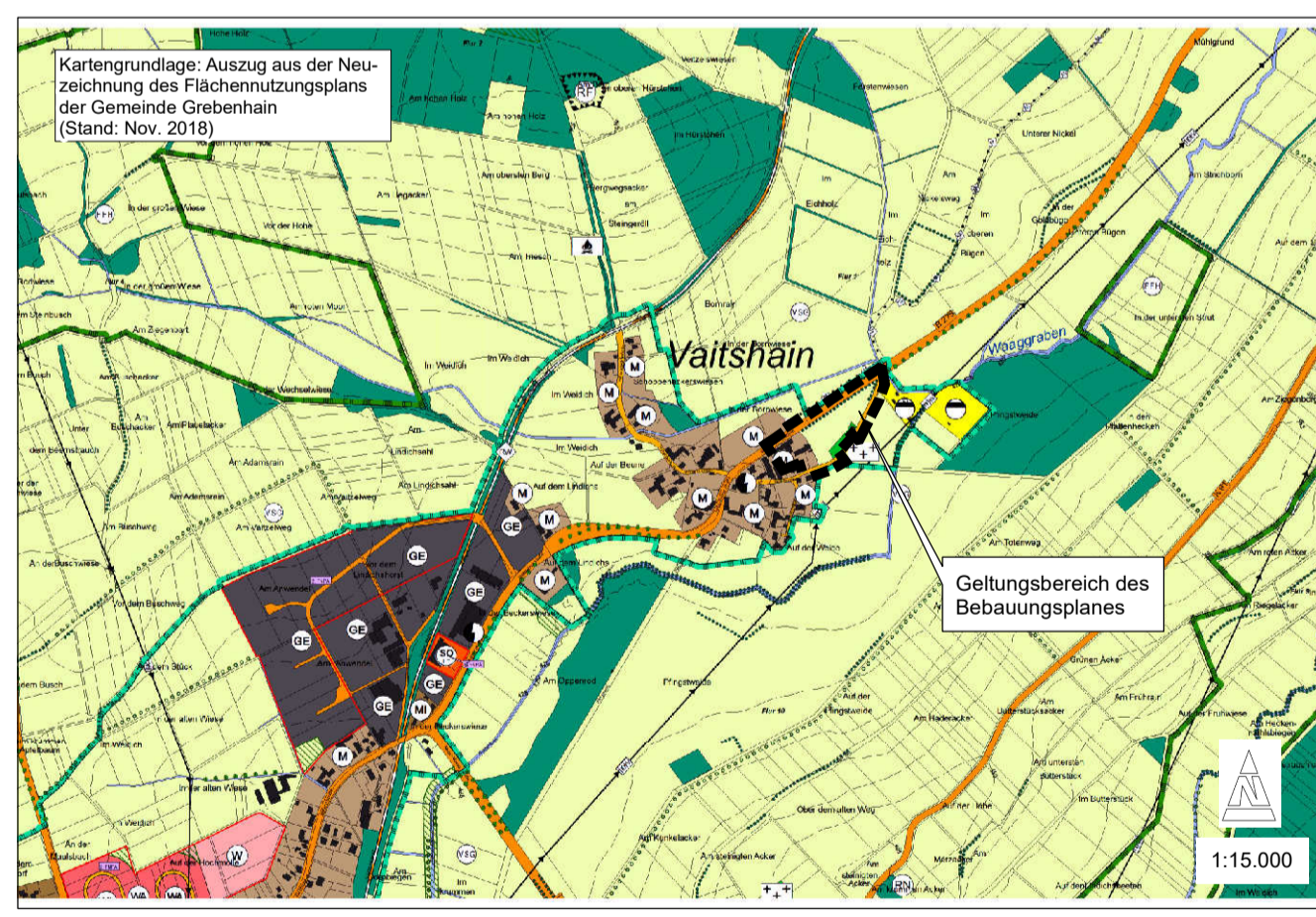
C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG
(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO)

- 1. Dachform und Dachneigung
Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig (vgl. Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Als Sonderform sind auch Kuppeldächer 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. Gauen) sind auch in anderen Materialien (z.B. Schiefer, Blech) zulässig. Glasierete und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Begrünte Dächer sind zulässig.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von höchstens 1,0 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.
4. Einfriedungen
Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Hecken sowie als Holz- bzw. transparente Metallzäune (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzaun) zulässig. Die maximale Höhe von Holz- und Metallzäunen darf 1,50 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind unzulässig.

- D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 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. Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserverwertung
Auf die wassergesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserableitung, Niederschlagswasserverwertung und Niederschlagswasserversickerung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz wird hingewiesen.
3. 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):
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).
Obstgehölze (Qualität: Hochstamm, mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU):
Speierling (Sorbus domestica), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica)
4. Altstandort
Aufgrund der Vermutung des Geländes erfolgten Recherchen hinsichtlich umweltgefährdender Stoffe. Das Außengelände des Grundstücks Gemarkung Vaitshain, Flur 1, Flurstück 25/3 war nicht in die Produktion der ehemaligen Fa. Volk einbezogen, der "Anfangsverdacht" kann daher ausgeschlossen werden. Dennoch handelt es sich um einen Altstandort, der vom Regierungspräsidium Gießen erfasst und in der Altflächendatei (AFD) aufgenommen wurde. Er wird unter der Schlüssel-Nr. 535.007.120-000.016 geführt. Als Status für die Gesamtlage wurde „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ vermerkt.
Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAitBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEMERKE
1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 25.06.2019 beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.07.2019 bekannt gemacht.
2. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 30.07.2019.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.12.2019.
3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.07.2019 bekannt gemacht und vom 01.08.2019 bis einschl. 02.09.2019 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.12.2019 bekannt gemacht und vom 23.12.2019 bis einschl. 31.01.2020 durchgeführt.
4. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am _____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am _____ beschlossen.
Grebhain,
(Siegel) S. Stang (Bürgermeister)
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Satzungsbeschluss 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 der Gemeinde Grebenhain, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Grebhain,
(Siegel) S. Stang (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"GREBHAINER STRASSE 3"
ORTSTEIL VAITSHAIN, GEMEINDE GREBHAIN



GEMEINDE GREBHAIN
Hauptstraße 51, 36355 Grebenhain
Tel.: 06644 96270
Fax: 06644 96270
E-Mail: info@gemeinde-grebhain.de
URL: https://www.grebhain.de/
Logo of Hofmann Planungsbüro