

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB - Baugesetzbuch  
 BauNVO - Baunutzungsverordnung  
 PlanzV - Planzeichenverordnung  
 HBO - Hessische Bauordnung

**B. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

2.1 Geschosflächenzahl

GFZ 0,6

2.2 Grundflächenzahl

GRZ 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

2.4 Höhe baulicher Anlagen (gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen)

Die maximale Außenwandtraufhöhe beträgt 6,5 m und die maximale Firsthöhe beträgt 11,0 m.

Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des Geländes, an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. 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.

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

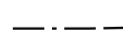
3.1 Offene Bauweise

o

3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED

3.3 Baugrenze



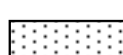
**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg

**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 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Die Gemeinde Grebenhain ist Besitzerin des Flurstückes Nr. 27, in der Flur 7, Gemarkung Volkartshain. Eine Teilfläche von 1.745 qm wird zum Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes erklärt. Im Rahmen der erforderlichen Ersatzmaßnahmen für Eingriffe innerhalb des Baugebietes sollen 1.745 qm der insgesamt 9.600 qm großen Fläche als Grünland eingesetzt und extensiv bewirtschaftet werden.

Die Zuordnung nach § 8 a BNatSchG wird so vorgesehen, dass für öffentliche Maßnahmen (z.B. Straßenbau) 370 qm und für private Maßnahmen 1.375 qm anzulegen und zu extensivieren sind.

**5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

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

**5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bindung für die Erhaltung von Bäumen



Anpflanzung: standortgerechte, einheimische Sträucher zur Eingrünung (s. Pflanzliste)



Anpflanzung: Bis zu 300 qm versiegelter Grundstücksfläche ist mind. ein Laubb Baum oder ein Obstbaum (Hochstamm - s. Pflanzliste) zu pflanzen und zu unterhalten. Je weitere angefangene 100 m² versiegelter Fläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen.

Anpflanzung: Parallel zu der westlichen Außengrenze des Geltungsbereiches sind in mind. drei Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher (s. Pflanzliste) zu pflanzen, wobei je 15 lfd. m. 1 Baum und je qm 1 Strauch zu pflanzen ist.

Anpflanzung: Mindestens 50 % der Grundstücksgrenzen sind mit einer mind. 2-zelligen Laubgehölzhecke aus standortgerechten, heimischen Arten (s. Pflanzliste) anzulegen. Die in der Planzeichnung vorgesehenen Hecken sind hierauf anzurechnen.

**Pflanzlisten (Vorschlagslisten)**

Sträucher (Pflanzqualität mind. 1 x v., 50 cm Höhe):

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

Laubbäume (Hochstämme 3 x v., mind. 12 - 14 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*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Obstbäume (Hochstämme mind. 2 x v., 8 - 10 cm Stammumfang):

- Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Schnapfel, Schafnase
- Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
- Kirschen: Büttner Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

**6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

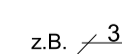
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind von Straßenbaummaßnahmen, so früh wie möglich mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

**7. Sonstige Planzeichen**

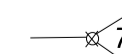
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



7.2 Bemaßung (in Meter)



7.3 Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Grenzsteine



7.4 Grundstücksgrenze (unverbindlich)



**C. 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 § 87 Abs. 4 HBO vom 28.12.1993)

**1. Dachgestaltung**

Im Baugelände sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Sofern die Ausnutzung der Sonnenenergie 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 -pfannen in ziegelroten bis rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtönen 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.

**2. Dachgauben**

Giebel-, Spitz-, Trapez- und Schieppgauben sind zulässig.

**3. Drempe**

Die Drempehöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 0,8 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußspitze, 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 Grundstücksgrenzen sind vorzugsweise in Lebnbauweise mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten anzulegen. Zur Einfriedung sind Maschendrahtzäune, Holzlatenzäune 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.

Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

**7. Stellplätze und Garagen**

Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze für PKW auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für Garagen gilt die HBO und die GaVO.

**E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ gefasst. Der Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ bekanntgegeben.

Grebenhain,

(Siegel)

M. Dickert (Bürgermeister)

**2. Bürgerbeteiligung**

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am \_\_\_\_\_ bekanntgegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_.

**3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_.

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am \_\_\_\_\_ bekanntgegeben.

**5. Satzungsbeschluss**

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 87 HBO am \_\_\_\_\_ 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)

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

**1. Denkmalschutz und Bodenfunde**

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

**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).

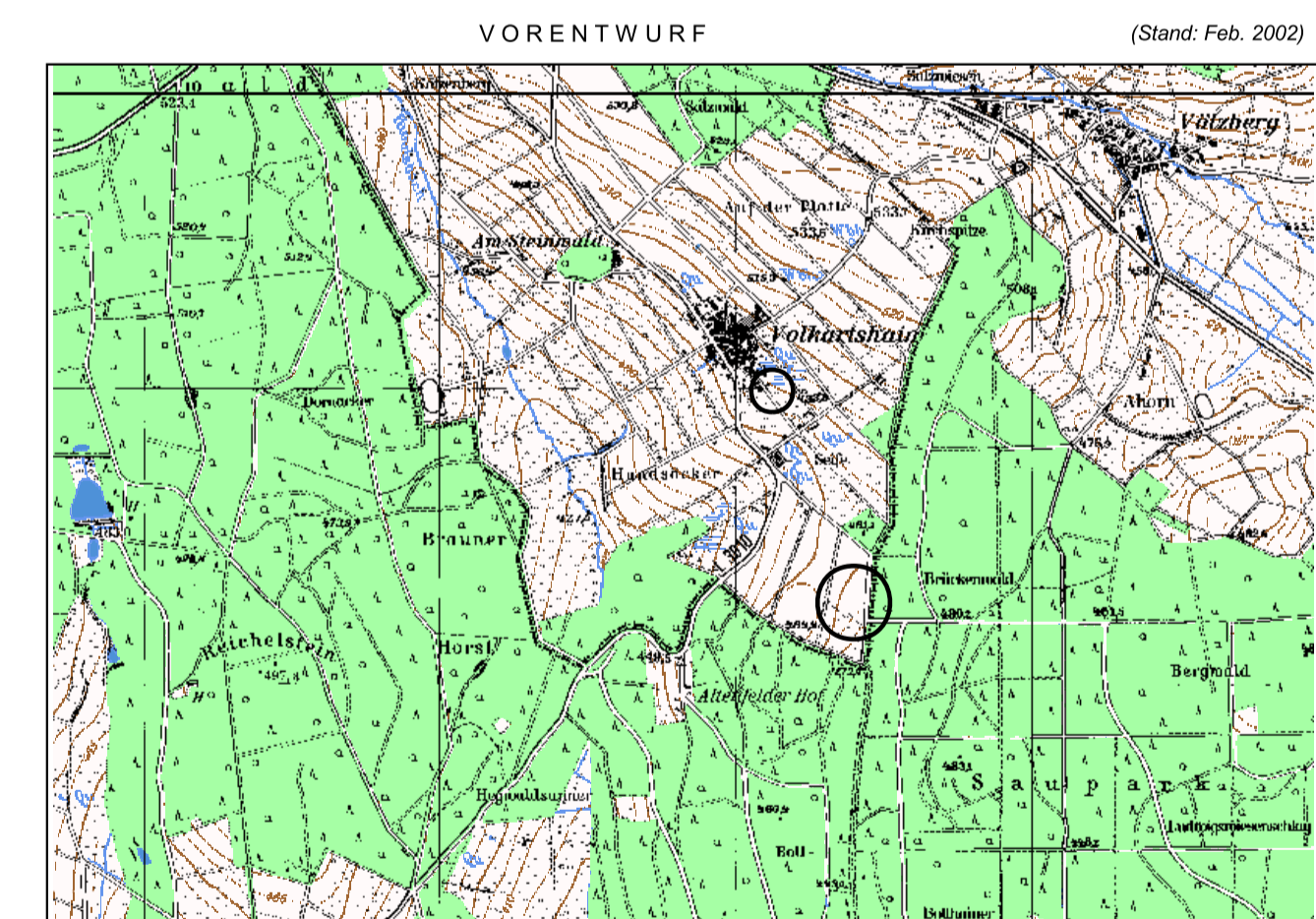
**6. Baumschutz**

Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern (Nachbargrundstück) sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

**7. Löschwasserversorgung**

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch die öffentliche Wasserversorgung (Unterflurhydranten) sicherzustellen.

Der Löschwasserbedarf, Netzdruck, Anzahl der Hydranten sind im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.



**GEMEINDE GREBHAIN**



**Bebauungsplan Nr. 1 "Im Baumgarten" mit integr. Landschaftsplan, Ortsteil Volkartshain**

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: März 2002

Bearbeitet: Hofmann  
 Ergänzt:

**Planungsbüro Henning + Partner**

36043 FULDA KÜNZELLER STR. 11

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

