

PLANUNTERLAGEN
Gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 24.07.2017.



A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).
BauNVO - BauNutzungsverordnung i.d.F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017.
HBO - Hessische Bauordnung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274), i.d.F. d. Bek. v. 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. v. 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).
HWG - Hessisches Wassergesetz v. 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).
HDSchG - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. v. 05. September 1986, Gesamtausgabe in der Gültigkeit v. 09. Oktober 2014 bis 31. Dezember 2016, Stand: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. 2015 S. 218).

B. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI¹⁺²⁺³ Mischgebiet, Baugebietsteilfläche 1-3 (§ 6 BauNVO)
 Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO

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

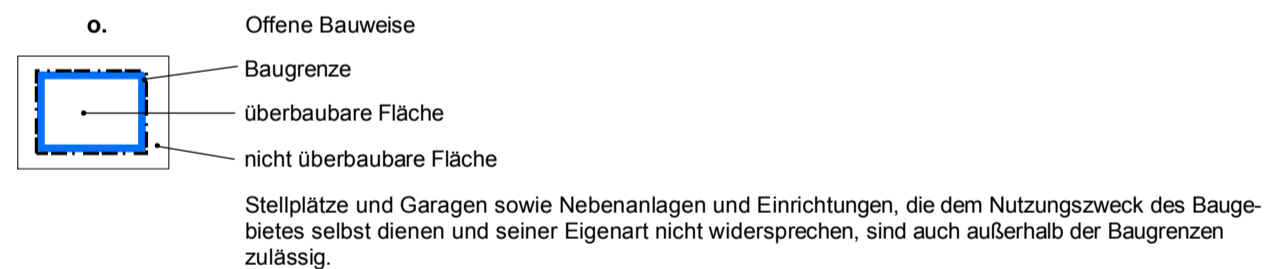
2.1 **0,6** GFZ - Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
2.2 **0,4** GRZ (Grundflächenzahl) sowie zulässige Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
+100% bezeichneten Anlagen i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO
 Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Fläche des festgesetzten Mischgebietes maßgebend.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

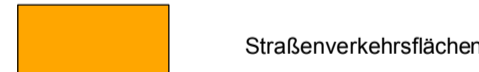
Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse	Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
MI ¹	II	- Satteldach	6,00 m	10,50 m
		- Versetztes Pultdach		
		- Pultdach		
MI ²	II	- Satteldach	7,00 m	11,00 m
		- Versetztes Pultdach		
		- Pultdach		

Bezugspunkt der Höhen:
 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. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Gebäudeoberkante ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

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



4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)



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 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1** Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenbefestigung
 Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Zumindest für Lager-, Park- und Abstellflächen sowie für Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.
- 5.2** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Maßnahme:
 Extensiv genutztes Grünland (vgl. Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen Nr. 3)
- 5.3** Anpflanzen von Bäumen
 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Artenliste
- 5.4** Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts - nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
 Zweckbestimmung:
 Vogelschutzgebiet

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- z.B. 5, - Bemaßung (in Meter)
- Fl. 1 Flurnummer (z. F. ;)
- z.B. 7/1 Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
- Flurgrenze
- 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. Dachform und Dachneigung**
 Im Baugebiet sind Sattel-, Pult- sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° zulässig.
- 2. Dacheindeckung und Dachbegrünung**
 Die Dachflächen im gesamten Geltungsbereich sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z.B. Schiefer, Blech) zulässig. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Grasdächer sind zulässig.
- 3. Außenwand- und Fassadengestaltung**
 Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
- 4. 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.
- 5. Einfriedigungen**
 Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig.
 Im Baugebiet darf die maximale Zaunhöhe von 2,0 m nicht überschritten werden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 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 wasserrechtlichen Regelungen zur Niederschlagswasserableitung, Niederschlagswasserverwertung und Niederschlagswasserversickerung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz wird hingewiesen.
 Das Entwässerungskonzept ist im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Vorgaben im Vorfeld mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
 Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden. Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.
- 3. Umsetzung von der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Auf der ausgewiesenen Fläche (ca. 4.520 m²) ist dauerhaft eine extensiv Grünlandnutzung sicherzustellen. Es werden folgende Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:
 - Das Grünland ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, wobei der erste Schnitt um den 15. Juni spätestens bis zum 1. Juli (Heumahdzeitpunkt) vorzunehmen ist. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, um eine Aushagerung und eine Erhöhung des Blütenreichtums zu gewährleisten. Alternativ kann die zweite Nutzung als Beweidung durchgeführt werden.
 - Zur Aushagerung der Fläche ist auf eine Zufütterung der Weidetiere und den Einsatz von Düngemitteln zu verzichten.
- 4. 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)

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 28.07.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.11.2017 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 27.11.2017.
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 19.02.2018.
- 3. Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.11.2017 bekannt gemacht und vom 29.11.2017 bis einschl. 03.01.2018 durchgeführt.
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.02.2018 bekannt gemacht und vom 22.02.2018 bis einschl. 26.03.2018 durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 24.04.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 24.04.2018 beschlossen.
 Grebenhain,

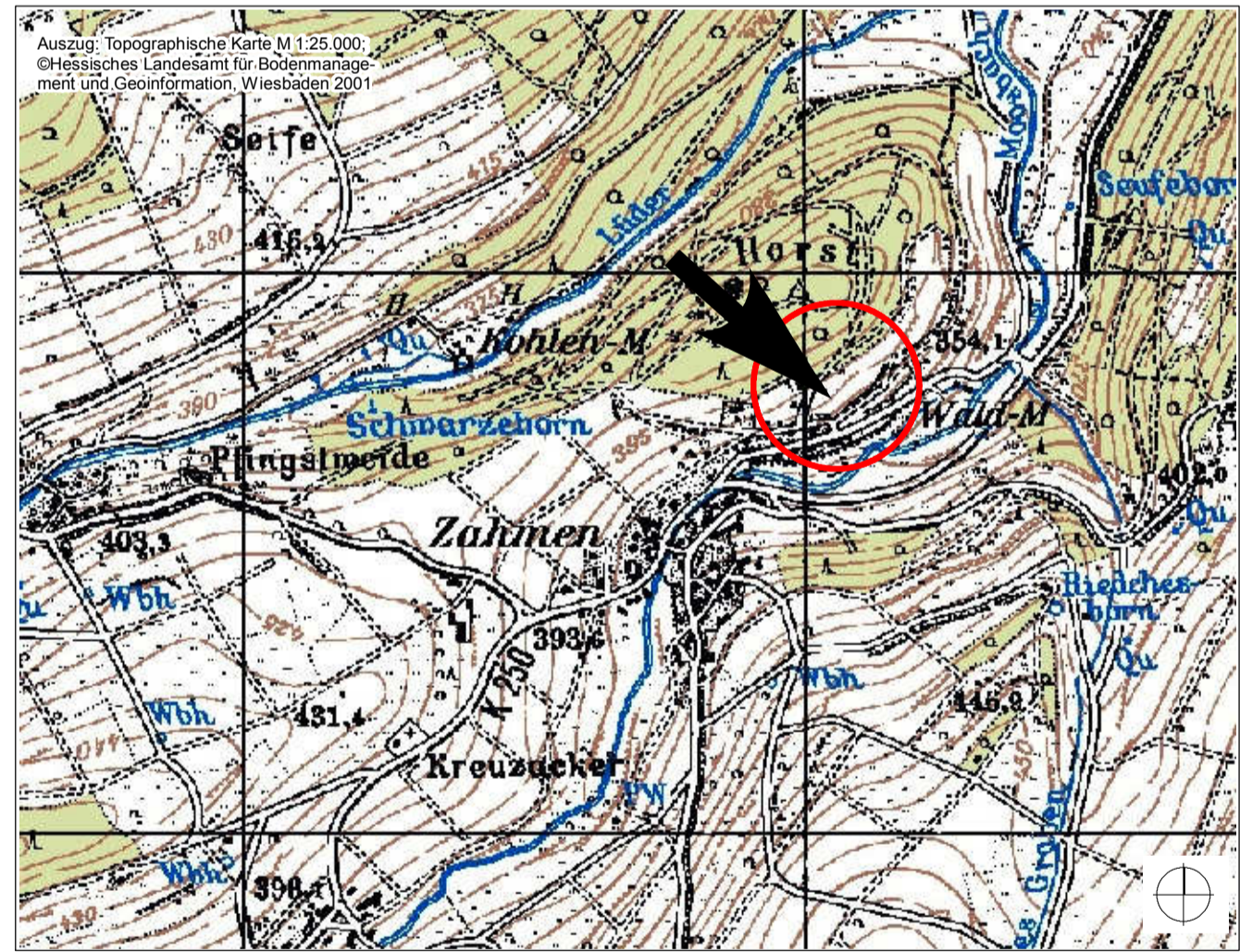
(Siegel)
 S. Stang (Bürgermeister)

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 jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Grebenhain,

(Siegel)
 S. Stang (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "HORSTACKER" ORTSTEIL ZAHMEN, GEMEINDE GREBENHAIN



GEMEINDE GREBENHAIN

Hauptstraße 51, 36355 Grebenhain
 TEL.: 06644 - 96270, FAX: 06644 - 962722
 E-Mail: info@gemeinde-grebenhain.de

Maßstab: 1:1.000
 Stand: 24.04.2018 (Satzung)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4, 35410 Hungen
 TEL.: 06043-9840180, FAX: 06043-9840181
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de