

V+E-Plan
 Ort: Greifenstein
 Ortsteil: Holzhausen
 Plan Nr.: Einkaufsmarkt
 „Ochsenstruth“
 o.B. am 12.12.96
 Bekanntm. abgesch. am 24.10.96

NORD
 M 1:500



Satzung
 über den Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Getränkemarkt im Gemarkungsgebiet "Ochsenstruth", Teilbereich Flur 1, Gemarkung Holzhausen

Aufgrund des § 7 des Maßnahmensgesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) i. d. F. vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) i. V. m. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 1995 (GVBl. I S. 462, ber. 1996 S. 46) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Greifenstein in öffentlicher Sitzung am 24. Oktober 1996 folgende Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen:

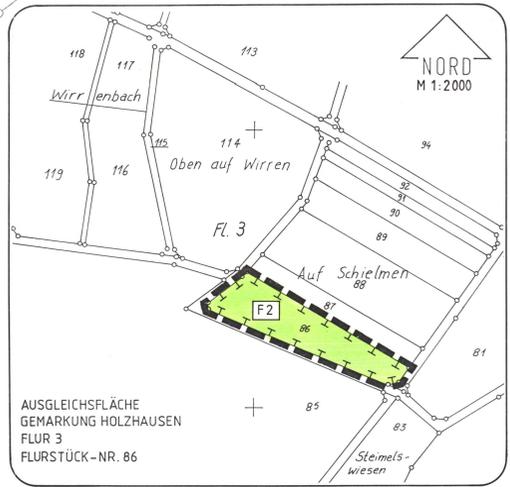
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet "Ochsenstruth", Teilbereich Flur 1, Gemarkung Holzhausen, ergibt sich aus dem Lageplan (Übersichtsplan) zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger, der Eheleute Werner und Isolde Keul, vom 16. Oktober 1996.

§ 2 Bestandteile der Satzung
 Die Satzung besteht aus dem
 1. Lageplan (Übersichtsplan) vom 16. Oktober 1996
 2. Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Holzhausen, Flur 3, Flurstück 86, Gemarkungsgebiet "Auf Schielmen", nebst Begründung der Vorhabenträger vom 16. Oktober 1996
 3. Textteil (Begründung) der Gemeinde Greifenstein vom 24. Oktober 1996

§ 3 Inhalt der Satzung
 (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
 (2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Diese sind vom Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen.

§ 4 Inkrafttreten
 Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft.

35753 Greifenstein, 24. Oktober 1996



NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS

Gemarkung: Holzhausen
 Flur: 1

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 17.09.1996 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
 Katasteramt Weizlar
 im Auftrage
 Weizlar, den 17.09.1996

PLANZEICHEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) VOM 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend § 11 BauNVO
 Zulässige Nutzungen: - Lebensmittelmarkt
 - Getränkemarkt

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,6
Verkaufsflächen max. in qm	
für Lebensmittelmarkt	800
für Getränkemarkt	300
Traufhöhe max. in m	5,0*
Bauweise	offen

* Definition Traufhöhe:
 Unter der Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen.

Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB) (Zweckbestimmung: St = Stellplätze für 81 PKW)

unterirdische Schmutzwasserleitung, geplant (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

F1 Anlage einer Streuobstwiese, vgl. Textfestsatzung 1.1
F2 Anlage einer Streuobstwiese, vgl. Textfestsatzung 1.2

Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

~~~~~ Fassadenbegrünung

Darstellungen ohne Normcharakter

■ Gebäude, geplant

gez.	s. neuweger	24.07.96		
gea.	s. neuweger	19.11.96		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Anlage einer Streuobstwiese (Flurstück 137 der Flur 1, F1)
 Die Fläche F1 ist mit hochstämmigen Obstbäumen in Abständen von ca. 8 m zu bepflanzen. Die Obstgehölze sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Der Unterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist nach dem 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung, Umbruch und Pestizidinsatz sind nicht zulässig.

1.2 Anlage einer Streuobstwiese (Flurstück 86 der Flur 3, F2) gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB
 Die Fläche F2 ist mit hochstämmigen Obstbäumen in Abständen von ca. 10 m zu bepflanzen. Die Obstgehölze sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Der Unterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist nach dem 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung, Umbruch und Pestizidinsatz sind nicht zulässig.

1.3 Beschränkung der Bodenversiegelung
 Eine Befestigung der PKW-Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine).

2. Grüngestaltung

2.1 Begründung der Parkplätze
 Auf dem Parkplatz ist für je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Empfohlene Arten:
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche

2.2 Fassadenbegrünung
 Entlang der gekennzeichneten Gebäudefassaden ist ein mindestens 1 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit Kletterpflanzen zu begrünen ist. Im direkten Anschluß an die Gebäude ist ein ca. 20 cm breiter Sauberkeitsstreifen aus Kies zulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen
 Diejenigen Grundstücksflächen, die außerhalb der festgesetzten Baugrenze und der als Stellplatzflächen bzw. Zufahrtbereiche ausgewiesenen Flächen im Sondergebiet liegen, sind als Grünflächen bzw. -streifen gärtnerisch anzulegen.

3. Dachgestaltung
 Für die Dachneigung der Hauptgebäude sind im Sondergebiet nur Neigungen von 15 bis 30 Grad zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Das auf den Dachflächen und auf den Stellplatzflächen im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist über einen offenen Entwässerungsgraben entlang der südlichen Grenze des Sondergebietes dem südlich des Plangebietes verlaufenden Graben (Flurstück-Nr. 135 der Flur 1) zuzuleiten.

4.2 Die Schmutzwasserentsorgung des Sondergebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Schmutzwasserleitung, welche an den vorhandenen Abwassersammler NW 300 in der Hellsdorferstraße anzuschließen ist.

4.3 Die übrige Versorgung des Sondergebietes ist über die in der Hellsdorferstraße verlaufenden Versorgungsleitungen gewährleistet. Zur Wasserversorgung wird hierzu im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes „Gellin-Ochsenstruth“ die vorhandene Wasserleitung DN 80 in der Hellsdorferstraße durch eine neue Leitung DN 150 ersetzt.

5. Sonstige Festsetzungen
 Innerhalb eines 15 m breiten Streifens entlang der K 90, gemessen vom äußeren Rand der beleuchteten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, nicht errichtet werden.

dipl.-ing. m. rech. planbearbeitung
bruno koch
 dipl.-ing. städtebaulich. u. arch. planungsbüro für siedlung und landschaft
 büro: alte chaussee 4 35614 oßlar - werdorf
 telefon: 06443-471 u. 472 telefax: 06443-472

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens und über die öffentliche Auslegung
 am 16.07.1996 bekanntgemacht am 22.08.1996

Öffentliche Auslegung gemäß § 7 (3) Satz 3 BauGB-Maßnahmen
 vom 02.09.1996 bis 16.09.1996

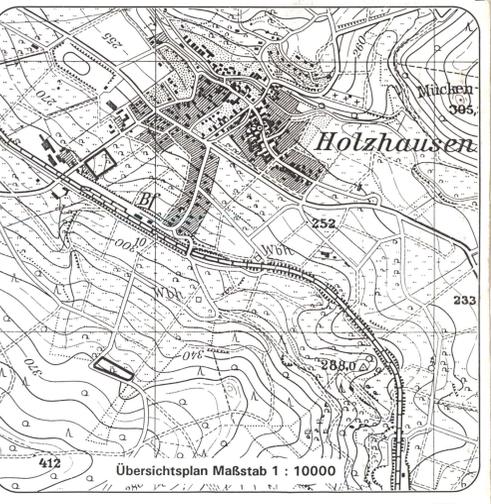
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange¹⁾ und der Nachbargemeinden²⁾ gemäß § 7 (3) Sätze 3 und 4 BauGB-Maßnahmen
 1) vom 26.08.1996 bis 11.10.1996
 2) vom 26.08.1996 bis 02.10.1996

Satzungsbeschuß am 24.10.1996

Bestätigung der Verfahrensvermerke
 Greifenstein, den 21. NOV. 1996
 Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 17.12.1996
 Az.: 34-51 d/04/01
 Regierungspräsidium Gießen
 im Auftrage
 Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens und der Satzung am den
 rechtskräftig ab den
 Bürgermeister



Vorhaben- und Erschließungsplan für einen Einkaufsmarkt im Bereich „Ochsenstruth“ in Greifenstein-Holzhausen

Vorhabenträger: Isolde und Werner Keul, Bissenberger Straße 4 A, 35753 Greifenstein