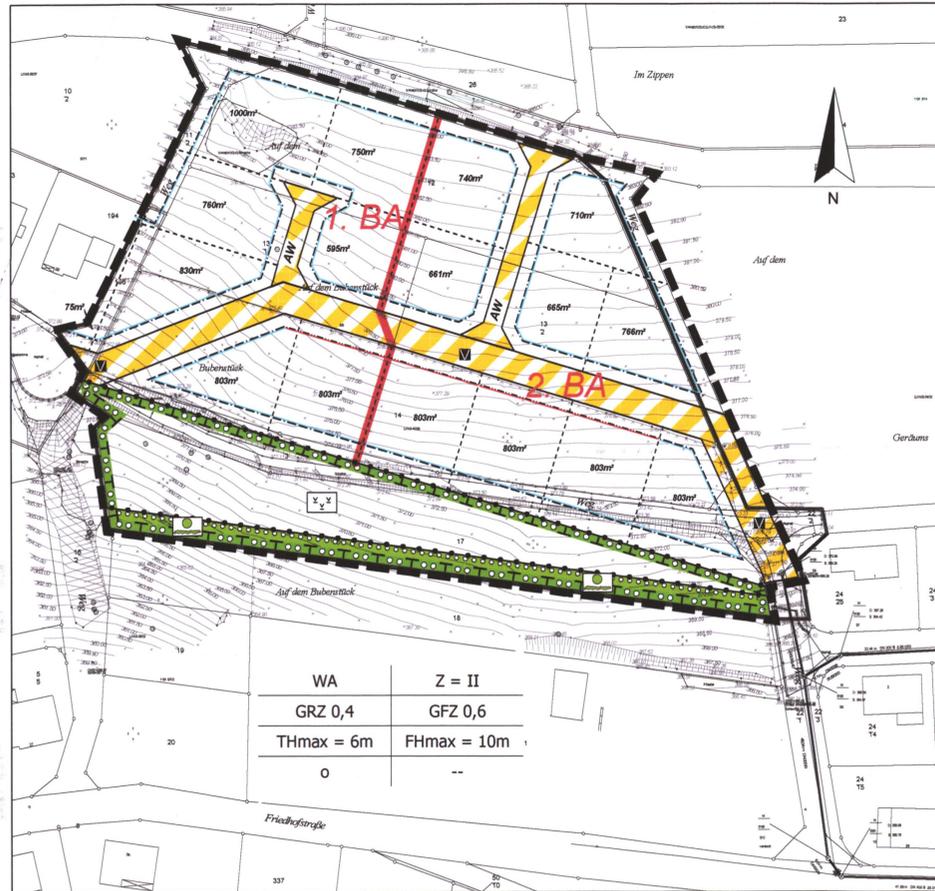




Bauleitplanung der Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Beilstein

Bebauungsplan „Auf dem Bubenstück“



WA	Z = II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
THmax = 6m	FHmax = 10m
O	

I. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung, die Hessische Bauordnung (HBO), und das hessische Naturschutzgesetz (HNatG) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FHmax maximal zulässige Firsthöhe
- THmax maximal zulässige Traufhöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
- Baugrenze
- Baulinie
- O offene Bauweise
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
- Strasse, verkehrsberuhigt
- AW Anliegerweg
- Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
- hier: Pflege und Erhalt von Extensivgrünland
- hier: Pflanzung einer Baumhecke in mindestens 3 m Breite unter Verwendung standortgerechter, heimischer Sträucher und Bäume.
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)
- Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Höheneinmessung
- Grundstücksgrenze, rechtsunverbindlich
- Bauberschnitt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche.
 - Als Firsthöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.
 - Als Traufhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachaußenhaut.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Festgesetzt ist die offene Bauweise. Die Gebäude werden als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**
 - Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zur erschließenden Verkehrsfläche wird auf 3m festgelegt.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
 - Führung von Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Beseitigung von insgesamt sechs Wanderungshindernissen für die Gruppe die im Verlauf des „Kallenbach“ innerhalb des Naturschutzgebietes „Kallenbachtal bei Arbom und Nenderoth“ von der Gemarkungsgrenze Obershausen / Nenderoth bis kurz vor die Ortstage Arbom.
- | Querbauwerk | Gemarkung | GESES-Obj-Name | Obj-Nr | Koordinaten | Gew.Abschn-Nr |
|-------------|-----------|----------------|--------|------------------------|---------------|
| 1 | Arbom | Verrohrung 1 | 61007 | 3441666,0
5605231,0 | 25858_ab_129 |
| 2 | Arbom | Verrohrung 2 | 61006 | 3441773,0
5605197,0 | 25858_ab_127 |
| 3 | Arbom | Wehr 9 | | 3442146,0
5605286,0 | 25858_ab_123 |
| 4 | Nenderoth | Wehr 8 | | 3442580,0
5605183,0 | 25858_ab_119 |
| 5 | Nenderoth | Wehr 7 | | 3443419,0
5604981,0 | 25858_ab_109 |
| 6 | Nenderoth | Wehr 6 | | 3443873,0
5604825,0 | 25858_ab_103 |
- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen z.B. mit weitflügeligen Pflaster, Rasengittersteinen oder Kies zu befestigen.
 - Zur Eingrünung des Plangebiets in Richtung Friedhof und zur Wahrung der Totenruhe i.S. § 9 FBG sind standortgerechte, einheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie standortgerechte, einheimische Laubsträucher entsprechend Pkt. V als Sicht- und Lärmschutz anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB notwendigen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen hergestellt werden können.
 - Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**
Den mit dem Vollzug des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die nachfolgenden Maßnahmen zugeordnet:
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden den Eingriffen auf den Baugrundstücken zugeordnet.
 - Die Kompensation für die infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Entwicklung einer Naturwaldzelle auf dem Grundstück in der Gemarkung Nenderoth, Flur 5, Flurstück 2, Gemarkungsbereich „Die Hardt“.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen rationeller Umgang mit Energie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Zulässig sind alle Dachformen mit einer Neigung von mindestens 25°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist eine geringere Dachneigung zulässig. Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen anhrazit oder schwarz auszuführen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz, Metall oder als Laubhecke. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
- Grundstücksfreiflächengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
Mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.

IIIc. Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG

Von nicht begrünten Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Es sind Zisternen in einer Größe von 25 l pro qm projizierter Dachfläche mit einem Überlauf-Anschluss an den Kanal vorzusehen.

IV. Artenlisten

Mittelgroße und große Laubbäume			
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Prunus avium</i>	Wild-, Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe, Aspe	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
Kleine bis schwach mittelgroße Laubbäume			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel, Holzapfel	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Pyrus pyrastra</i>	Wildbirne, Holzbirne	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Sträucher			
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflig. Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Crataeg. monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		
Kletterpflanzen (heimisch)			
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnl. Waldrebe	<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
Für Fassadenbegrünung geeignete nicht-heimische Kletterpflanzen			
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde	<i>Polygonum (=Fallopia) aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Clematis montana</i>	Berg-Waldrebe	<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe
<i>Parthenocissus inserta</i>	Wilder Wein	<i>Wisteria sp.</i>	Blauregen, Glyzinie
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Jungfernebe		

V. Hinweise

- Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- Werden Verlegungen von Kommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.
- Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsanlagen ist nach DIN 1998 zu verfahren.
- Sind im Zuge der Baumaßnahmen Versorgungsanlagen zu sichern, zu versetzen oder umzulegen, ist eine frühzeitige Verbindungsaufnahme mit dem Versorgungsträger erforderlich, um entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen zu können.
- Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Greifenstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Hinsichtlich der Vorgaben zum Brand- und Katastrophenschutz wird auf die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 9.7 Katastrophenschutz verwiesen.
- Das Plangebiet liegt im Gebiet von 5 Bergwerksfeldern (vier erloschen, eins bestätigt). In einem dieser Felder ist Bergbau betrieben worden; nach den vorhandenen Unterlagen der Abt. Bergaufsicht beim RP Gießen ausserhalb des Plangebiets.

Greifenstein 17. Dez. 2009



[Signature]
Bürgermeister

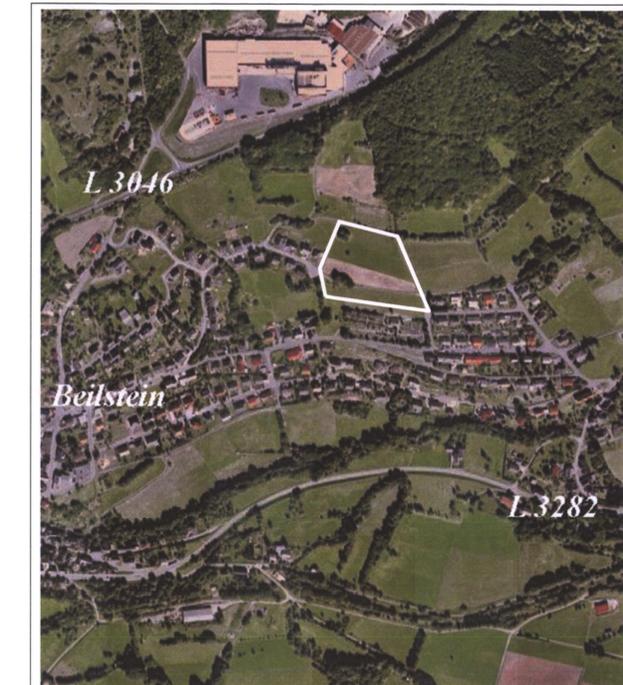
VI. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss nach § 2(1) nach BauGB 20.11.2008
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2(1) BauGB 09.01.2009
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB 02.04.2009-08.05.2009
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung 24.09.2009
 - Bekanntmachung 09.10.2009
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB 19.10.2009-20.11.2009
 - Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB 19.10.2009-20.11.2009
 - Satzungsbeschluss 17. Dez. 2009
 - Inkrafttreten nach § 10 BauGB 16. Jan. 2010
- Greifenstein, den 18. Jan. 2010



[Signature]
Bürgermeister

III. Übersichtskarte



Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Beilstein

Bebauungsplan „Auf dem Bubenstück“

Satzung

Datum: 11/2009
 Bearbeiter: H. Christophel
 J. Benavides
 Vermessung: J. Benavides
 digit. erstellt: J. Benavides
 in: PolyGIS 8.51
 Plangröße (in cm): 95x50
 Maßstab: 1:1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114
 35440 Linden - Leihgestern

