

Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Odersberg

Bebauungsplan "Bitz/Vor Elselei"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14, S. 274),
 Hess. Wassergesetz i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.2002 (GVBl. I, S. 324)

2.2.3

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubträuchern:

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Hasel
- Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
- Malus sylvestris – Wildapfel
- Prunus spinosa – Schlehe
- Pyrus pyraeaster – Wildbirne
- Rosa canina agg. – Hundrose
- Sorbus aucuparia – Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6-8 Exemplaren

2.3

Zuordnung nach § 9(1a) BauGB

Den mit dem Vollzug des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die nachfolgend genannten Maßnahmen zugeordnet. Die Aufteilung auf die Verkehrsflächen und die Bebauung erfolgt entsprechend der jeweils zulässigen Versiegelung (bei den Baugrundstücken gilt die GRZ).

- a) Rücknahme eines Fichtenbestandes an Quellgräben und Quellbereichen innerhalb des Bornwälders, Gemarkung Rodenroth, Flur 1, Nr. 1, Waldabteilung 924 1 (31.900 Okkupa)
- b) Entwicklung einer Naturwiese über Nutzungsverzicht am 'Peterstrauch', Gemarkung Beilstein/Halem, Flur 3, Nr. 77, Waldabteilung 327 (54.000 Okkupa)
- c) Extensivierung einer Grünlandnutzung und Regeneration einer Obstbaumwiese und eines Freigeheides in der Gemarkung Odersberg, Flur 1, Flurstück Nr. 1391 (60.039 Okkupa)
- d) Entwicklung einer Naturwiese im Bereich des 'Steinkopfes', Gemarkung Halem, Flur 2, Nr. 164, Waldabteilung 326 A2 (94.500 Okkupa)

Der geplanten Bebauung werden als Ausgleich entsprechend ihres Anteils an der zulässigen Neuversiegelung 38 % des Gesamtbiotopwertgewinns (Okkupa) aus den Maßnahmen a) bis d) zugeordnet.
 Der geplanten Straßenverkehrsfläche werden als Ausgleich entsprechend ihres Anteils an der zulässigen Neuversiegelung 28 % des Gesamtbiotopwertgewinns (Okkupa) aus den Maßnahmen a) bis d) zugeordnet.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 11.09.03 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.09.03, in der Verwaltung in der Zeit vom 14.10.03 bis 15.10.03 zu jedermanns Einsicht zugänglich.

Greifenstein, den 17. Nov. 2003

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.10.03, in der Verwaltung in der Zeit vom 14.11.03 bis 15.11.03 zu jedermanns Einsicht zugänglich.

Greifenstein, den 17. Nov. 2003

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 21.11.03 bis 10.01.04 einsicht zu jedermanns Einsicht ausliegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.01.04 in den Greifensteiner Nachrichten.

Greifenstein, den 17. Nov. 2003

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 10.10.03 als Satzung beschlossen.

Greifenstein, den 17. Nov. 2003

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 14.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

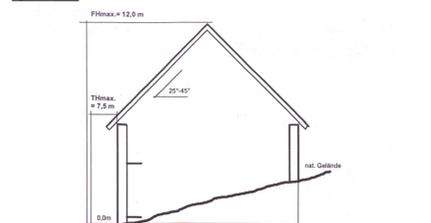
Greifenstein, den 17. Nov. 2003

Greifenstein, den 17. Nov. 2003

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katalasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücknummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.1.7 Höhenlinien, Angaben in m über NN
- 1.2 Flächennutzungen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem angegebenen Bezugspunkt, hier:
- 1.2.2.4.1 TH Traufhöhe (Schichtkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 FH Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 1.2.4.3.1 Rad-/Gehweg und Durchfahrt für Sonderverkehre
- 1.2.4.3.2 Wirtschaftsweg Landwirtschaft
- 1.2.4.3.3 Wirtschaftsweg Landwirtschaft (Wendweg unbefestigt)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.4.2 Einfahrt
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbeeitgrün
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.6.1 Graben
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier:
- 1.2.7.1.1 Extensivgrünland gemäß 2.1.2.2
- 1.2.7.1.2 Gelenkte Sukzession gemäß 2.1.2.3
- 1.2.7.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.2.2
- 1.2.7.3 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.2.3
- 1.2.7.4 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.7.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.2.1
- 1.2.7.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.8 Sonstige Pflanzenzeichen
- 1.2.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Mafes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Systemskizze



Systemskizze gilt sinngemäß für Baueinheit lfd. Nr. 1.

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.1.1 Auf den Baugrundstücken befindliche Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- 2.1.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 2.1.2.1 Innerhalb der Flächen nach 1.2.7.1.1 und 1.2.7.1.2 sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 2.1.2.2 Die Flächen nach 1.2.7.1.1 sind unter Aussparung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen als Extensivgrünland zu bewirtschaften: 1-malige Mahd pro Jahr nach dem 15.06. mit Abtransport der Schnitgutmasse (alternativ: Schafbeweidung im Durchtrieb)
- 2.1.2.3 Die Flächen nach 1.2.7.1.2 sind unter Aussparung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen der gelenkten Sukzession zu überlassen: Abschrittweise Herausnahme aufkommender Gehölze im Siebenjahres-Turnus.
- 2.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.2.1 Innerhalb der Flächen nach 1.2.7.5 ist eine geschlossene Laubtrauchhecke unter ausschließlicher Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen.
- 2.2.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

- Acer platanoides – Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Quercus robur – Stieleiche
 - Quercus petraea – Traubeneiche
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzsilv anzuwendende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvoorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1):
- 3.1.1 Dachneigung
Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 45°. Dächer von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können auch flacher ausgeführt werden.
- 3.1.2 Dachendeckung
Zulässig sind Naturschiefer und Dachsteine in anthrazit. Dächer von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können alternativ auch dauerhaft begrünt werden. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.1.3 Fassadengestaltung
Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
- 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden und Holzlaten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind zulässig, soweit es sich hierbei nicht um Stützmauern handelt. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artikelste 2 abzuflechten (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artikelste 3 zu beranken.
- 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
- 3.4.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artikelste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qm m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsatz Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.4.2 Grundstücksflächen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Bühende Ziersträucher und Arten aller Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artikelste 1 (Bäume):		
Acer campestre – Feldahorn	Tilia cordata – Winterlinde	
Acer platanoides – Spitzahorn	Tilia platyphyllos – Sommerlinde	
Acer pseudoplatanus – Bergahorn		
Carpinus betulus – Hainbuche	Malus sylvestris – Wildapfel	
Fagus sylvatica – Buche	Pyrus pyraeaster – Wildbirne	
Quercus robur – Stieleiche		
Quercus petraea – Traubeneiche		
Sorbus aucuparia – Eberesche		
Artikelste 2 (Sträucher):		
Cornus betulus – Hainbuche	Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Prunus spinosa – Schlehdorn	
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina agg. – Hundrose	
Crataegus monogyna – Weißdorn		
Crataegus laevigata – Weißdorn		
Artikelste 3 (Kletterpflanzen):		
Campsis radicans – Trompetenblume	Lonicera caprifolium – Gelbbart	
Clematis montana – Clematis	Polygonum alberti – Kletterkornel	
Clematis hybrid – Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera – Edelrebe	
Hedera helix – Efeu	Wisteria sinensis – Bauergelbe	
Lonicera periclymenum – Wald-Gelbbart		
Ferocactus cuneatus – Wilde Wein		

4 Wasserrechtliche Festsetzung

- 4.1 Gem. § 5(1)3 HWG: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden. Es sind Zisternen mit einem Speichervolumen von mind. 25 l/m² projizierte Dachfläche einzubauen. Ein Zisternenoberlauf an der Mischwasserkanal ist vorzusehen.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH _{max}	FH _{max}	Bauweise
1	WA	0,3	0,5	II	7,5 m	12,0 m	o
2	WA	0,3	0,5	II	6,0 m	10,5 m	o

Über dem tiefsten Ansohnt das natürlichen Geländes vgl. Systemskizze