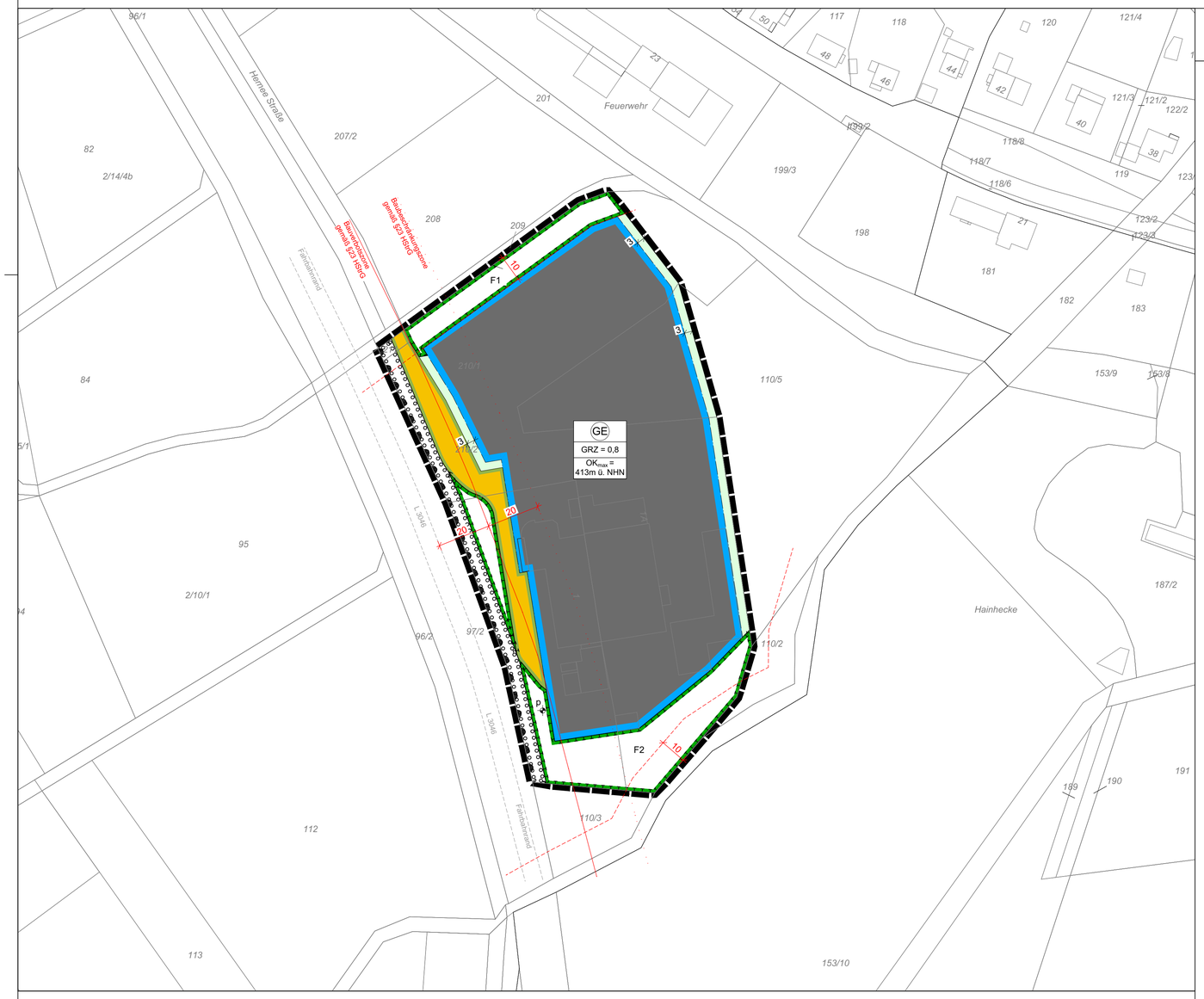
Gemeinde Greifenstein

Bebauungsplan "Vor dem Hain / Jost / Dietrichwiese / Hainhecke", 1. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 44 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 7051/5 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK$_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über NHN (vgl. text. Festsetzungen Ziffer 2.1)
- P — Bezugspunkt zur Höhenermittlung, hier: Oberkante Kanaldeckel +400,34 m über NHN

Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. text. Festsetzungen Ziffer 4.2 und 4.3)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- 20 / 20 — Bauverbotszone (20 m), Baubeschränkungszone (40 m) gemäß §23 HStrG
- 10 — Bauverbotszone, Gewässerrandstreifen (§23 HWG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
1.2 Ausschluss von Nutzungen
1.2.1 Unzulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés, Wettbüros und vergleichbare Betriebe) sowie
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind.

1.2.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsfläche überbauten Grundstücksfläche einnimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch haustechnische Anlagen und PV-Anlagen um bis zu 1 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
4.2 F1: Entlang des Grabens sind ergänzende Bepflanzungen mit Erlen (Alnus glutinosa) und Weiden (Salix fragilis) vorzunehmen. Auf den angrenzenden Grünlandflächen ist beidseitig ein Saumstreifen mit Gräsern und Hochstauden zu entwickeln und durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen (einmalige Mahd pro Jahr im August, Abfahren des Mähgutes, keine Düngung zu erhalten.
4.3 F2: Der Gehölzbestand einschließlich des Erlenbruchwaldes, der Sukzessionswaldflächen und der gewässerbegleitenden Vegetation sowie die mit Gehölzen bewachsenen Böschungen sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)
5.1 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die als Sichtschutzbepflanzung festgesetzt sind, entlang der L 3046 im Westen des Planungsgebietes, sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung dicht zu bepflanzen.
5.2 Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle von Gehölzen sind zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)
Für Dächer und Fassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Fenster für Büro-, Aufenthalts- und Ausstellungsräume sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

§ 2 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
- Je Grundstück ist unter Beachtung der Textfestsetzung 2.1 maximal eine auf dem Dach montierte Werbeanlage zulässig.
- Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6 m über Gelände nicht überschreiten.
- Je angefangene 10.000 qm Grundstücksfläche ist ein frei stehender Werbepylon, Werbeturm oder vergleichbare Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 8 m über Gelände.
- Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

Hinweise:

Denkmalschutz:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Verwertung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Umwelt- und Artenschutz:
Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen wird für die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Vermeidungshinweise der zum Bebauungsplan durchgeführten Untersuchungen (Natura 2000-Vorstudie, Fachbeitrag Artenschutz) verwiesen.
Die Durchführung von Baumaßnahmen im Zuge der Planumsetzung erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine).

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses im _____
am __.__.____ .

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Öffentlichkeitsbeteiligung im _____
am __.__.____ .

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

ENTWURFSBESCHLUSS
gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am __.__.____ .

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Offenlage im _____
am __.__.____ .

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am __.__.____ .

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ort, den __.__.____

Der Gemeindevorstand

.....
Bürgermeister

RECHTSKRAFTVERMERK
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am __.__.____ .

Ort, den __.__.____

Der Gemeindevorstand

.....
Bürgermeister

Gemeinde Greifenstein
Bebauungsplan "Vor dem Hain / Jost / Dietrichwiese / Hainhecke", 1. Änderung

Nordpfeil

Planung
KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

Maßstab	Planstand	Plangröße	Plandatum	Projektnummer
1:1000	Vorentwurf	840 / 750	10.03.2025	2.81-35753-01