



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 - 11 und 16ff BauNVO)**
 - Fläche für einen Großhandelsbetrieb für technische Produkte (siehe Textfestsetzung A) 1.1
 - GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,29
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Lagerflächen, Stellplätzen, Zu- und Umfahrten, Stützmauern und sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,53 überschritten werden.
 - TRAUFHÖHE (MAX.) IN M*: 5,00
 - FIRSTHÖHE (MAX.) IN M*: 7,50
 - *Für Definition siehe Textfestsetzung A) 2.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bewachsener Feldweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB), siehe Textfestsetzung A) 3.2
 - Private Grünfläche: Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB), siehe Textfestsetzung A) 3.1

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Wasserflächen
 - W1: offen geführte Entwässerung
 - W2: offen geführte Entwässerung, siehe Textfestsetzung A) 4
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - F1: Erhalt und Entwicklung extensiver Frischwiesen (Bestandssicherung von *Maculinea nausithous*), siehe Textfestsetzung A) 5.1
 - F2: Entwicklung von Extensivwiesen mit Streuobst, siehe Textfestsetzung A) 5.2
 - F3: Entwicklung von Extensivwiesen mit Streuobst, siehe Textfestsetzung A) 5.3
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) siehe Textfestsetzung A) 7
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

- A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
 - Fläche für einen Großhandelsbetrieb für technische Produkte**

Zulässig sind bauliche und technische Anlagen sowie Freiflächen, die für einen Großhandelsbetrieb für technische Produkte (z.B. Antriebssysteme für Jalousien, Markisen, Rollläden) erforderlich sind. Dies umfasst Lagergebäude und -flächen, Büroräume, Sozialräume, Bereiche zur Transportvorbereitung und technische Anlagen, die zum Betrieb der Gebäude und Umschlagplätze im Außenbereich erforderlich sind. Zulässig - auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen - sind des Weiteren Zu- und Umfahrten, Stellplätze, Stützmauern und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Innerhalb der Baugrenze ist zudem in den Abstandsflächen zwischen einzelnen Gebäuden eine Verbindung der Gebäude in Form einer Überdachung zulässig.
 - Vorhaben und Erschließungsplan**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 (4) BAUNVO**
 - First- und Traufhöhe**

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Flachdächern ist für die Traufhöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe die untere Traufhöhe maßgebend.

Unter Firsthöhe ist bei geneigten Dächern die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Firsthöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

Bezugspunkt für die Angabe zur Trauf- und Firsthöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.

Die zulässige Firsthöhe darf durch Anlagen der solaren Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,0 m bei einem Mindestabstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenwand überschritten werden.
 - FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB**
 - Private Grünfläche „Gewässerrandstreifen“**

Die private Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ ist der freien Sukzession zu überlassen.
 - Öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“**

Die öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ ist der freien Sukzession zu überlassen.
 - FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 16 BAUGB**

Wasserfläche W2

Wird die Errichtung oder Erweiterung von Nebenanlagen (z.B. Hoffläche, Zufahrt) durch die Lage des Entwässerungsgrabens „W2“ unzumutbar ersichert, ist dessen Verlegung oder Verkürzung im betroffenen Bereich zulässig, sofern dem Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 34 Abs. 7 BNatSchG zur partiellen Beseitigung des Grabens stattgegeben wurde (vgl. Begründung Teil B, Kap. 4.1).
 - FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB**
 - Erhalt und Entwicklung extensiver Frischwiesen (Bestandssicherung von *Maculinea nausithous*) (F1)**

Im Bereich der Maßnahmenfläche F1 ist die halbruderal extensive Frischwiese zu erhalten. Sie ist in Form einer einschürigen Mahd ab September extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Das Befahren der Fläche mit schweren Maschinen sollte vermieden werden.

Für den Fall einer extensiven Weidenutzung ist eine Besatzstärke von maximal 2 GVE/ha (Großvieheinheiten) einzuhalten.
 - Entwicklung von Extensivwiesen mit Streuobst (F2)**

Im Bereich der Maßnahmenfläche F2 ist die Fläche in eine extensive Grünlandbewirtschaftung zu überführen und durch die Pflanzung von heimischen Obstgehölzen aus der folgenden Liste langfristig zu einer Streuobstwiese zu entwickeln.

<i>Malus domestica</i> (Pflaume, Zwetschge)	<i>Pyrus communis</i> (Kulturbirne)
<i>Prunus domestica</i> (Pflaume, Zwetschge)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)

Dazu ist je angefangene 80 m² Fläche ein Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Gehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Das Pflegeregime der Fläche ist auf eine ein- bis zweischürige Mahd (frühestens ab Ende Juni) zu beschränken. Das Mahdgut ist abzutransportieren, eine Düngung sowie die Anwendung von Pestiziden sind zu unterlassen.

Für den Fall einer extensiven Weidenutzung ist eine Besatzstärke von maximal 2 GVE/ha (Großvieheinheiten) einzuhalten. Eine Kombination aus Beweidung und Mahd ist bei Einhaltung der o.g. Vorgaben möglich.
 - Entwicklung von Extensivwiesen mit Streuobst (F3)**

Im Bereich der Maßnahmenfläche F3 ist die nördlich gelegene Abraumhalde, sofern ein naturnaher Krautsaum bislang ausgeblieben ist, mit einer heimischen Saatgutmischung einzusäen. Anschließend ist die gesamte Fläche F3 in gleicher Weise wie die Fläche F2 zu behandeln, d.h. in eine extensive Grünlandbewirtschaftung zu überführen und langfristig zu einer Streuobstwiese zu entwickeln (Detailvorgaben siehe Textfestsetzung A) 4.2).
 - Beschränkung der Bodenversiegelung**

Eine Befestigung von Umfahrungen, Zufahrten und sonstigen Wegen sowie Lager- und Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitflüg verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die mit LKW und Staplerfahrzeugen befahren werden, sofern diese Flächen für diese Fahrzeuge sonst nicht nutzbar wären.

TEXTFESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB**

Erhaltung von Gehölzen

Auf der Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen sind die gegebenenfalls erforderlichen werdenden Pflegemaßnahmen abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Schnittmaßnahmen dürfen lediglich das Einkürzen von Ästen umfassen; radikale Rückschnitte oder das Setzen auf den Stock sind hingegen zu unterlassen.
- FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**
 - Dachgestaltung**

Bei Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Materialien für die Dacheindeckung ist unzulässig. Sämtliche Dächer von Hauptanlagen sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen. Hiervon freigestellt sind Solaranlagen. Sie sind allgemein zulässig.
 - Grundstückseinfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig.

Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen. Maschendrahtzäune sind, sofern sie nicht in Hecken verlaufen, alle 3 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen und müssen mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben. Liste empfohlener Gehölze:

Laubgehölze	Kletterpflanzen	(Efeu)
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Hedera helix</i> (Efeu)	(Zaunrübe)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Bryonia dioica</i> (Hopfen)	(Wald-Geißblatt)
<i>Crataegus spec.</i> (Weißdorn)	<i>Humulus lupulus</i> (Hopfen)	(Gewöhnliche Waldrebe)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	<i>Lonicera periclymenum</i> (Wald-Geißblatt)	(Wilde Weinrebe)
<i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)	<i>Clematis vitalba</i> (Gewöhnliche Waldrebe)	(Zaunwinde)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	<i>Vitis vinifera subsp. sylvestris</i> (Wilde Weinrebe)	
<i>Cornus mas</i> (Hartriegel)	<i>Calystegia sepium</i> (Zaunwinde)	
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches sind bezüglich Größe, Werkstoff, Form und Farbe aufeinander und auf die Gebäudegestaltung abzustimmen. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 8 m² und eine Gesamthöhe von 5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
Werbung mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.
- HINWEISE**
 - Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Niederschlagswasser der Hofflächen ist bei einer signifikanten Versmutzung grundsätzlich über eine Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation abzuführen.
 - Denkmalschutz**

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG HE).
 - Artenschutz**

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Mit den Baumaßnahmen soll erst nach der Brutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar einschließlich, begonnen werden.
 - Schutz von Natura 2000-Gebieten**

Um mögliche Schadstoffeinträge in den Ulmbach (FFH-Gebiet 5315-305 „Ulmbachtal und Wiesen in den Hainerlen“) vollkommen auszuschließen, wird empfohlen während der Bauphase eine Filtereinrichtung in dem verkräuterten Graben (Wasserfläche „W2“), vor der Einmündung in das talwärts fließende Gewässer (Wasserfläche „W1“), zu installieren. Diese ist über die gesamte Bauzeit vorzuhalten. Die Konstruktion ist mit Filtermaterialien wie Stroh oder Vlies auszustatten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Filtereinrichtung wieder zu entfernen.
 - Bergbau**

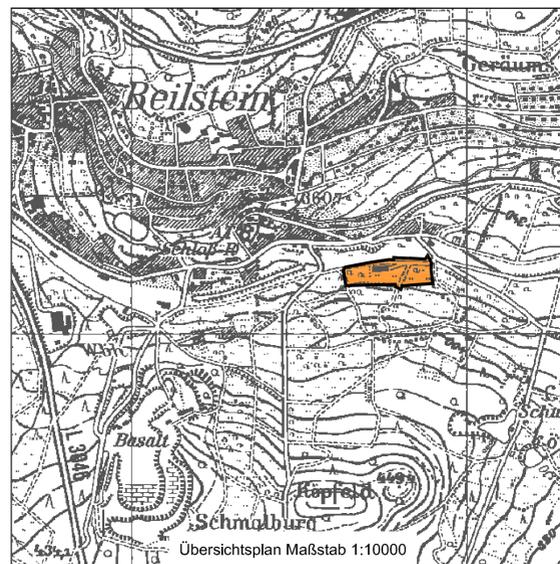
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen kein Bergbau umgegangen ist. In einem davon wurde lediglich der Fund nachgewiesen. Art und Lage des Fundnachweises sind der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen nicht bekannt. Das Plangebiet liegt außerdem in einem beständigen Bergwerksfeld, in dem Bergbau umgegangen ist. Dies erfolgte jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Datum	Erstellung / Änderung
03.03.2015	sw Erstellung
05.08.2015	sw Geltungsbereich erweitert
21.09.2015	sw Geltungsbereich um Verkehrsfläche erweitert
13.10.2015	ak FS eingetriggt
14.12.2015	sw FS ausgetauscht
25.05.2016	ak Abkürzung GRZ korrigiert, Endfassung

geprüft: 15.09.2016, A. K. Dateiname: bbema2d7.dwg
Blattgröße: 95,0 cm x 59,4 cm
www.pbkoch.de erstellt mit: StataCAD 15
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation basierend auf: AutoCAD Map 3D 2013
07.2014

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 30.09.2014	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 02.11.2015 bis 10.11.2015
bekanntgemacht am 23.10.2015	bekanntgemacht am 23.10.2015
	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 02.11.2015 bis 23.11.2015
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am	1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 21.12.2015 bis 22.01.2016
	bekanntgemacht am 11.12.2015
	1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 21.12.2015 bis 22.01.2016
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis
	bekanntgemacht am
	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis
Satzungsbeschluss am 06.09.2016	Bestätigung der Verfahrensvermerke
	den
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	
-entfällt-	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	
rechtskräftig ab	den
	Bürgermeister



Gemeinde Greifenstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Mainzenwies"
OT Beilstein

PlanungsbüroKoch

Planungsbüro für
• Städtebau
• Landschaft
• Freiraum
• Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35114 Aßlar
www.pbkoch.de
Planbearbeitung
Dipl.-Geogr. A. Klein
Stand
15.09.2016

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner
Tel. (0 64 43) 9 90 04-0
Fax (0 64 43) 9 90 04-34
info@pbkoch.de