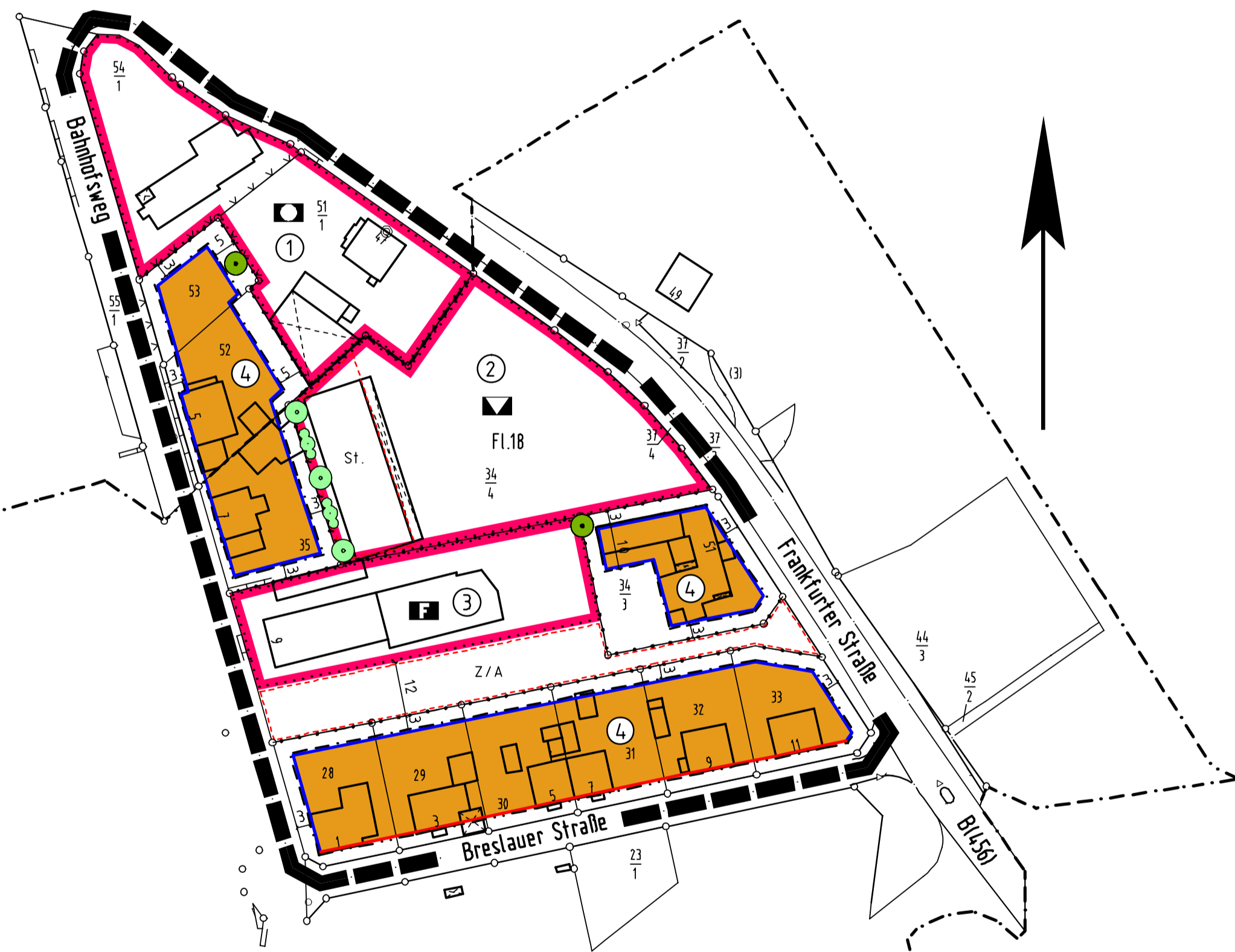


Gemeinde Grävenwiesbach, Ot. Grävenwiesbach

Bebauungsplan "Gemeindezentrum"



Ifd.Nr.	Nutzung	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	FH	Typ
①	Fläche für Gemeinbedarf	0,6	1,2	III	-	-	-	-
②	Fläche für Gemeinbedarf	0,6	1,2	III	-	-	-	-
③	Fläche für Gemeinbedarf	0,6	1,2	III	-	-	-	-
④	MI	0,6	1,2	II	o	6,0 m	10,5 m	ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),
 Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr.32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

1. Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Mischgebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschöffflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschlo-Rohboden; hier:
1.2.2.4.1		Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2		Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3		Baulinie
1.2.3.4		Baugrenze
1.2.4		Flächen für den Gemeinbedarf
1.2.4.1		Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung; hier: Rathaus
1.2.4.2		Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Bürgerhaus
1.2.4.3		Zweckbestimmung: Feuerwehr und Bauhof
1.2.5		Verkehrsflächen
1.2.5.1		Straßenbegrenzungslinie
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. 2.3.2
1.2.6.2		Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. 2.3.3
1.2.6.3		Erhalt von Laubbäumen
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
1.2.7.1.1		hier: Stellplätze, dem Bürgerhaus zugeordnet
1.2.7.1.2		hier: Zu- und Abfahrt Feuerwehr und Bauhof
1.2.7.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der (baulichen) Nutzung
1.2.7.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschößfläche mitzurechnen.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen, alternativ ist das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern. Stellplatz- und -umfahrten innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind hiervon nicht erfasst.

2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a BauGB:

2.3.1 Pro § PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es sind Hochstämme der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 4 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

2.3.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind Hochstämme der folgenden Arten mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen:
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus petraea - Traubeneiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.3.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus sanguinea - Roter Hartnegel
 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.
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO zu Einfriedigungen:
 3.1.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).

3.1.2 Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Begrünungen
 3.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qm Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsatz Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.3.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen 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.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume): Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fagus sylvatica Quercus robur Quercus petraea Sorbus aucuparia	- Feldahorn - Spitzahorn - Bergahorn - Hainbuche - Buche - Stieleiche - Traubeneiche - Eberesche	Tilia cordata Tilia platyphyllos - Winterlinde - Sommerlinde
Artenliste 2 (Sträucher): Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata	- Hainbuche - Roter Hartnegel - Hasel - Weißdorn	Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina agg. - Heckenrösche - Schwarzdorn - Hundsröse
Artenliste 3: Kletterpflanzen Clematis montana Clematis-Hybriden Hedera helix Lonicera periclymenum Parthenocissus quinqrefolia	- Trompetenblume - Clematis, Waldbre - Efeu - Wald-Geißblatt - Wilder Wein	Laburnum vulgare Mespilus germanica Philadelphus coronarius Syringa - Goldregen - Mispel - Falscher Jasmin - Flieder

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 4 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grävenwiesbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Gesetliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:
§ 42 HBO: Abwasseranlagen
 (1) Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationellen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden; für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzungen können abweichende Anforderungen gestellt werden.
§ 51 HWG: Abwasser
 (1)
 (2)
 (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 13.02.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.02.2001 im Usinger Anzeiger.
 Grävenwiesbach, den
 Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am in der Verwaltung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.
 Grävenwiesbach, den
 Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 24.09.2001 bis 26.10.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.09.2001 im Usinger Anzeiger.
 Grävenwiesbach, den
 Bürgermeister
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 14.12.2001 als Satzung beschlossen.
 Grävenwiesbach, den
 Bürgermeister
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Grävenwiesbach, den
 Bürgermeister

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 10.05.2001
 16.05.2001
 23.08.2001

Gemeinde Grävenwiesbach, Ot. Grävenwiesbach
 Bebauungsplan
 "Gemeindezentrum"

Bearbeitet: Schade/
 Fischer
 CAD: Kaluschka
 Maßstab: 1 : 1000

Satzung