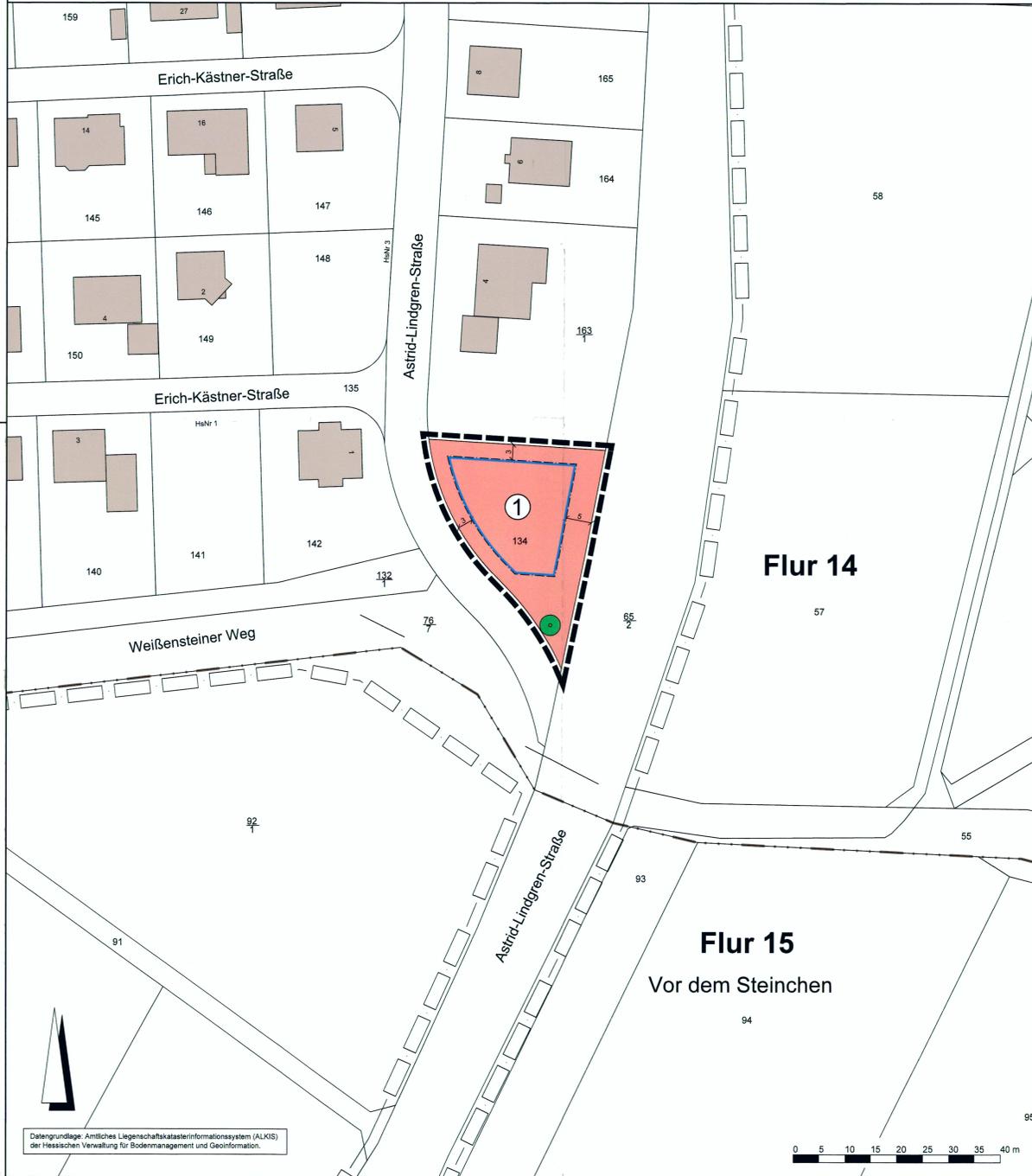


# Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach

## Bebauungsplan „Vor dem Seifen“

### 2. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Vor dem Seifen" 2. Änderung

##### Sonstige Darstellungen

- Räumlicher Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Vor dem Seifen" von 2006

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Hauptyp	OKGeb.
1	WA	0,3	0,6	E	9,5 m

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

#### 1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ - 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Seifen“ von 2006 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Astrid-Lindgren-Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Gebäudeoberkante ist der oberste Gebäudeabschluss.

##### 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

##### 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf dem Baugrundstück sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitläufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

##### 1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> sowie ein Strauch je 5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.5.2 Gemäß Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzung von bis zu 5,0 m gegenüber dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist zulässig.

##### 1.6 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Höhe von 23.150 Okopunkten erfolgt eine Zuordnung von 18.240 Okopunkten der Okokontomaßnahme Nr. 14 (Gemarkung Laubach Flur 8, Flurstücke 18 und 19), eine Zuordnung von 3.200 Okopunkten der Okokontomaßnahme Nr. 13 (Gemarkung Monstadt, Flur 1, Flurstück 42 und Flur 11, Flurstück 12) sowie 1.710 Okopunkten der Okokontomaßnahme Nr. 11 (Gemarkung Monstadt, Flur 1, Flurstück 2) aus dem Okokonto der Gemeinde Grävenwiesbach. Der Zielzustand auf den von der Okokontomaßnahme Nr. 14 umfassten Flächen ist die Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen Erlenbruchwald im Rahmen einer Bachrenaturierung. Die Okokontomaßnahme Nr. 13 hat die Anlage eines Feuchtbios in einem Bereich, der im Ausgangszustand einen naturfernen Graben aufweist, zum Ziel. Die Okokontomaßnahme Nr. 11 (Gemarkung Monstadt Flur 1, Flurstück 2, Waldabteilung 510 C) hat die Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen Erlenbruchwald, Schwarzappelpestände und einen naturnahen Bachlauf zum Ziel.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 2.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 45°, Putzdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.1.3 Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen.

##### 2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

##### 2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### 3.1 Stellplatz- und Ablösesatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Grävenwiesbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

##### 3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

##### 3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 Satz 1 WHG).

3.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

##### 3.4 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.4.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere, Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.4.2 Sollten bei der Vorbereitung oder Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Strafatabestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

##### 3.5 Hinweise zur Eingriffsminderung

3.5.1 Um eine Beeinträchtigung von Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereiches zu vermeiden, sind die hier über den Bebauungsplan „Vor dem Seifen“ von 2006 nach wie vor festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) mit dem Erhalt- bzw. Entwicklungsziel „Feuchtsaureidenflur“ im Rahmen der Baumaßnahmen durch das Aufstellen eines Bauzauns entlang des Flurstückes 65/2 wirksam gegenüber Beeinträchtigungen, wie z.B. ein Befahren oder die Zwischenlagerung von Erdaushub oder Baumaterialien, zu schützen.

3.5.2 Die Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) ist aus arten- und naturschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

##### 3.6 Artenauswahl

###### Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlschnecke
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Castanea sativa	- Esskastanie
Betula pendula	- Hängebirke	Corydon oblonga	- Quitte
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuss
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus domestica	- Apfel
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus germanica	- Mispel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus communis	- Birne
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus div. spec.	- Kirsche/Pflaume
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus persica	- Pfirsich
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus spinosa	- Wildrose
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Prunus pyramidalis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

###### Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lentago	- Weiß. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Eionitrus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	- Blaubeere
Fraxinus saxonica	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färbeginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

###### Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengelbblät
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgelbblät
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Malus div. spec.	- Blütenhartriegel	Malus div. spec.	- Zierapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Rosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamelis mollis	- Zauberbaum	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 12.12.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.02.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.02.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 14.03.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 21.05.2019

#### Ausfertigerungsvermerk:

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.

Grävenwiesbach, den 28. Mai 2019

Bürgermeister

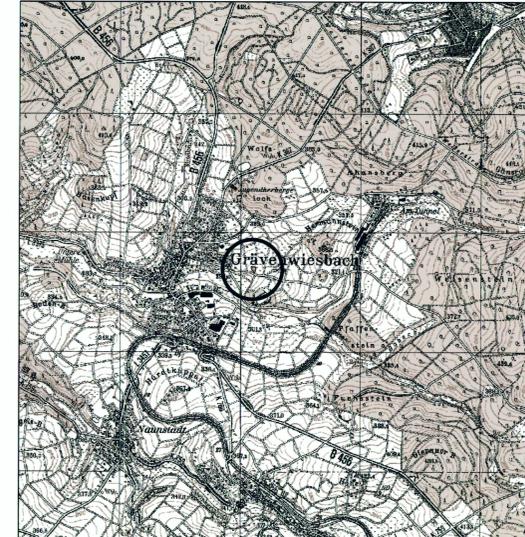
#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 15. Juni 2019

Grävenwiesbach, den 17. Juni 2019

Bürgermeister

#### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06423-9537-0 Fax: 06423-9537-30

Stand: 06.11.2017  
28.01.2017  
17.01.2019

Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach  
Bebauungsplan „Vor dem Seifen“ 2. Änderung  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB  
Satzung

Bearbeiter: Adler, Röttger  
CAD: Schneider

Maßstab: 1 : 500