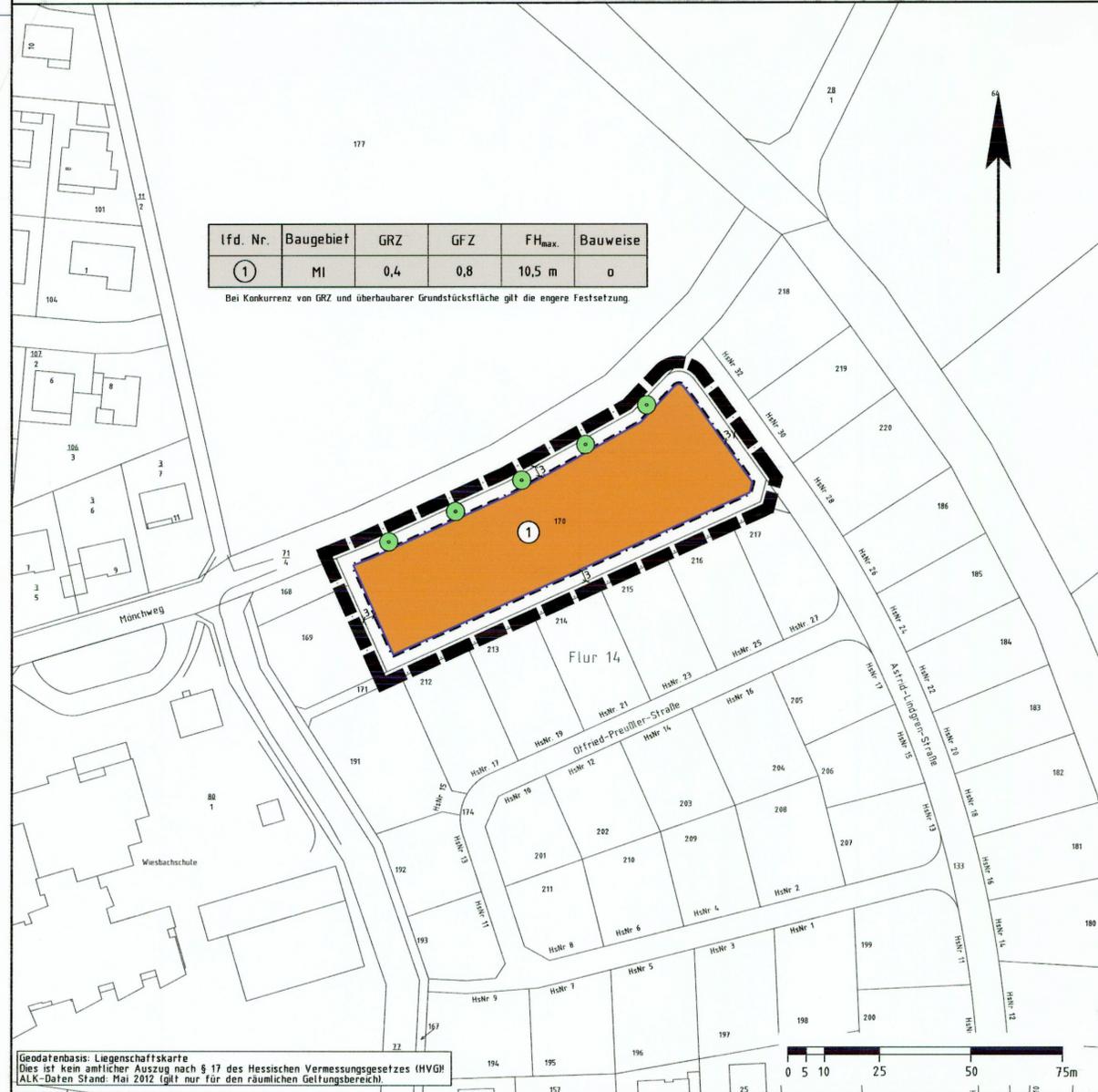


Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach

Bebauungsplan "Vor dem Seifen"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

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 Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Garagenzufahrt) gemessen in der Grundstücksmitte des zu erschließenden Grundstückes
 - 1.2.2.3.1 Firsthöhe
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze
 - 1.2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.4.1 Anpflanzung von Laubbäumen
 - 1.2.5 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten:

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

Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus petraea	- Traubeneiche
Aesculus spec	- Kastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Salix fragilis*	- Bruchweide
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aria*	- Mehlbeere
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus domestica	- Speierling
Crataegus spec*	- Weißdorn (Hochstamm)		
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Juglans regia	- Walnuss	Obstbäume (H., v. 8-10)	
Prunus avium	- Vogelhirsche	Prunus avium	- Kulkirsche
Prunus div. spec.	- Kirsche, Pfäume	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

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

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- 3.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- 3.1.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; Stützmauern sind durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gabionenwände.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder wassergebundener Bauweise zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
- 3.3.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen (zur Artenauswahl s.u.) zu begrünen.
- 3.3.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.).
- 3.3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyrastris	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Waki-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grävenwiesbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 4.3 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 19.06.2012
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.07.2012 bis einschließlich 03.08.2012
- 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 04.09.2012

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

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.

Grävenwiesbach, den 02.09.2012

Bürgermeister

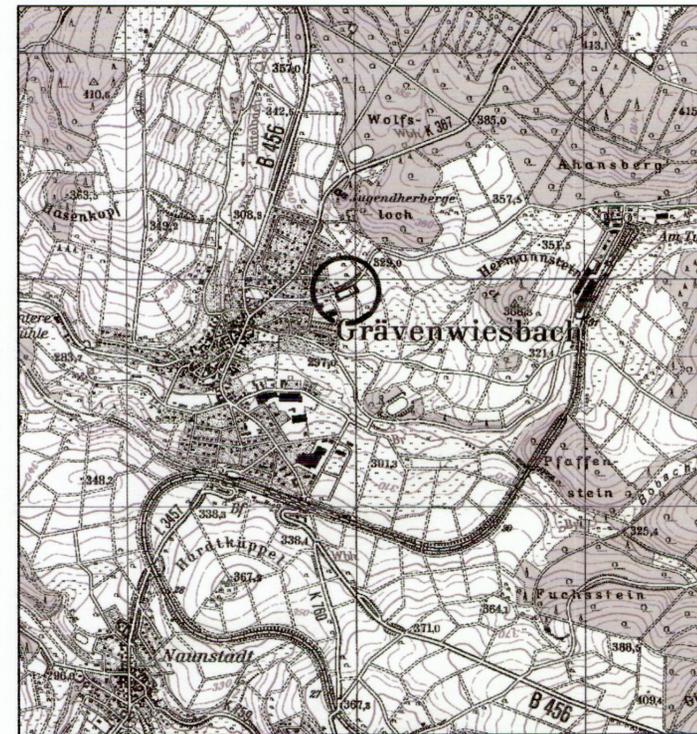
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 15.09.2012

Grävenwiesbach, den 02.09.2012

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stand: 23.05.2012

Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach
Bebauungsplan "Vor dem Seifen"
1. Änderung
Satzung

Bearbeitet: Fischer
CAD: Beil
Maßstab: 1 : 1.000