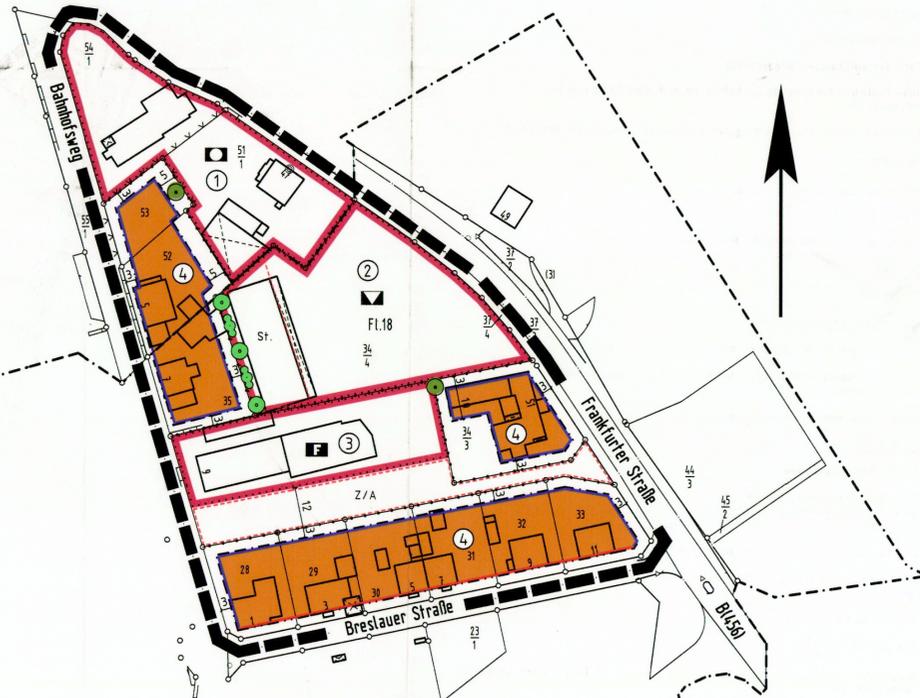


Gemeinde Grävenwiesbach, Ot. Grävenwiesbach

Bebauungsplan "Gemeindezentrum"



lfd.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),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 Geschößflächenzahl
- 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 Erdgeschöß-Rohboden; hier:
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schmittkante 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 ED 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 Laubstrüchern 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)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, Schotterrassen 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. Stellplatzzu- und -umfahrten innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind hiervon nicht erfasst.
 - 2.2.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a BauGB:
 - 2.2.2.1 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau 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.
 - 2.2.2.2 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
 - 2.2.2.3 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
 - 2.2.2.4 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
 - Malus sylvestris - Wildapfel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Pyrus pyraeaster - Wildbirne
 - Rosa canina agg. - Hundrose
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - 2.2.2.5 Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.
- 2.3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
 - 2.3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO zu Einfriedungen:
 - 2.3.1.1 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).
 - 2.3.1.2 Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
 - 2.3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
 - 2.3.2.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
 - 2.3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Begrünungen
 - 2.3.3.1 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 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
 - 2.3.3.2 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 Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.4 Artenlisten (Auswahl):

- | | | | |
|------------------------------|----------------|------------------------|---------------|
| Artenliste 1 (Bäume): | - Feldahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer campestre | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer platanoides | - Bergahorn | Aesculus hippocastanum | - Kastanie |
| Acer pseudoplatanus | - Hainbuche | Juglans regia | - Walnuß |
| Carpinus betulus | - Buche | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Fagus sylvatica | - Stieleiche | Pyrus pyraeaster | - Wildbirne |
| Quercus robur | - Traubeneiche | Sorbus domestica L. | - Speierling |
| Quercus petraea | - Eberesche | | |
| Sorbus aucuparia | | | |
-
- | | | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Artenliste 2 (Sträucher): | - Hainbuche | Loncera xylostemum | - Heckenkirch |
| Carpinus betulus | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
| Cornus sanguinea | - Hasel | Rosa canina agg. | - Hundrose |
| Corylus avellana | - Weißdorn | | |
| Crataegus monogyna | | | |
| Crataegus laevigata | | | |
-
- | | | | |
|--|----------------|-------------------------|-------------------|
| Artenliste 3 (Kletterpflanzen): | - Kornelrösche | Laburnum vulgare | - Goldregen |
| Clematis montana | - Buchsbaum | Mespilus germanica | - Mispel |
| Clematis-Hybriden | - Forsythie | Philadelphus coronarius | - Falscher Jasmin |
| Hedera helix | - Stechpalme | Syringa | - Fläder |
| Loncera periclymenum | | | |
| Parthenocissus | | | |
| quinquefolia | | | |

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 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 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwasseranwendung und Versicherung:
 - § 42 HBO: Abwasseranlagen
 - (1)
 - (2) 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. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 13.02.2001 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.02.2001 im Usinger Anzeiger.
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am _____ in der Verwaltung in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am _____ vorgestellt.
- 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.
- 4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87(1)3 HBO: Der Planentwurf wurde am 14.12.2001 als Satzung beschlossen.
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschuß wurde am 22.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

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

Gemeinde Grävenwiesbach, Ot. Grävenwiesbach

Bebauungsplan "Gemeindezentrum"

Satzung

Stand:	10.05.2001
	16.05.2001
	23.08.2001
Bearbeitet:	Schade/Fischer
CAD:	Kaluscha
Maßstab:	1 : 1.000