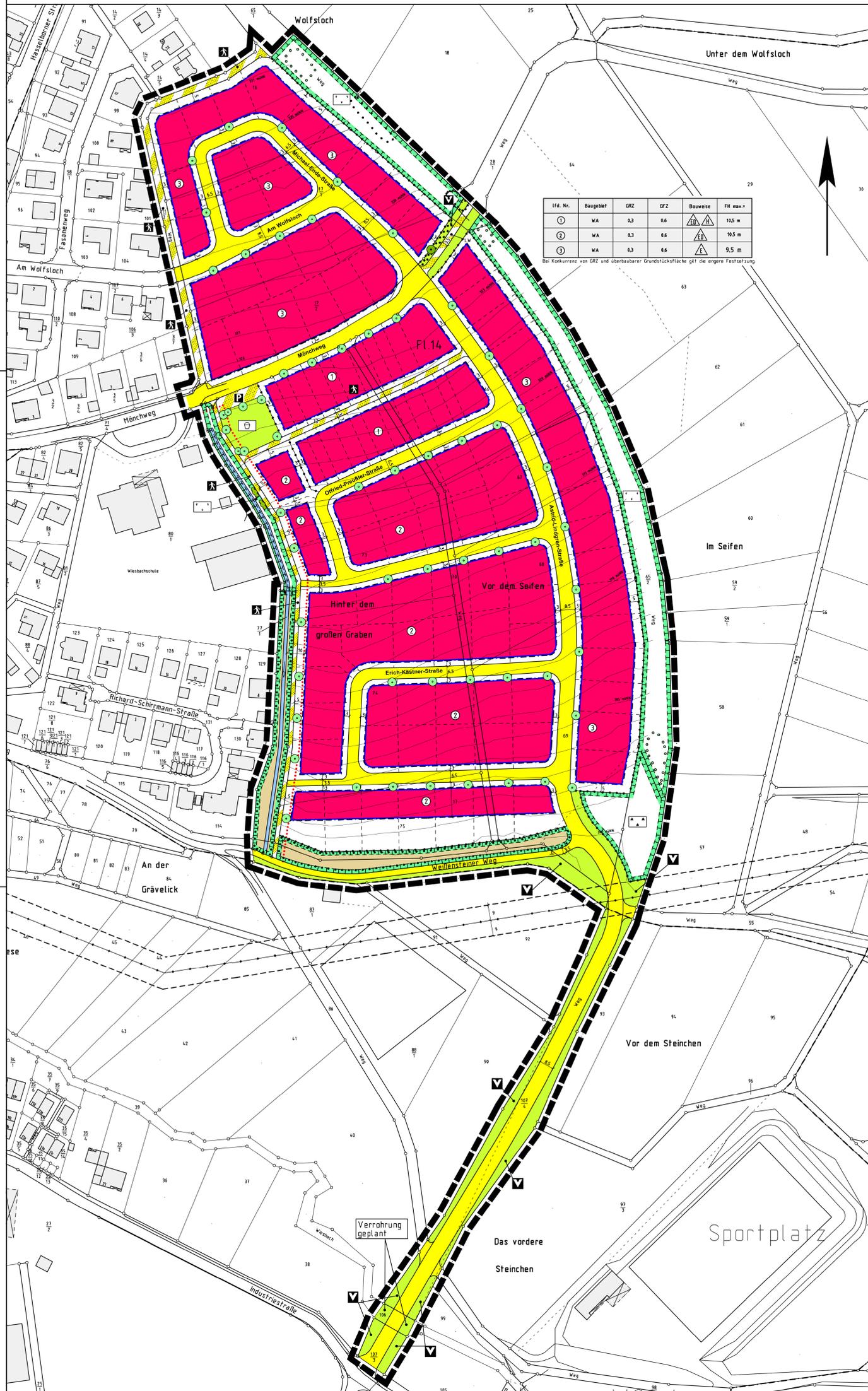


# Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach

## Bebauungsplan "Vor dem Seifen"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),  
 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),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),  
 Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. II 85-61, 2005 Nr. 11 S. 305).

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katastermäßige Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 14 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 68 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 GFZ Geschosflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Oberkante der das jeweilige Grundstück anschließenden Verkehrsfläche (Garagenzufahrt) gemessen in der Grundstücksmitte bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grenze bzw. Brandwand, bei Reihenhäusern auf der westlichen Gebäudegrenze bzw. Brandwand.
- 1.2.2.3.1 FH Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Bauten
- 1.2.3.1 nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.2 Hausgruppen zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.2.1 Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.2.2 Fußweg
- 1.2.4.2.3 Öffentliche Parkfläche
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab-  
 leitung
- 1.2.5.1 20-kV-Freileitung der SüWAG mit einem insgesamt 18 m breitem Schutzstreifen (nicht eingemessen)
- 1.2.6 Grünflächen (öffentlich)
- 1.2.6.1 Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.6.2 Spielplatz
- 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.2.7.1 Graben mit Uferbereich
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.1.1 Zweckbestimmung Gehölzsaum siehe 2.2.3
- 1.2.8.1.2 Zweckbestimmung Extensivgrünland siehe 2.2.4
- 1.2.8.1.3 Zweckbestimmung Feuchtsaumbereich siehe 2.2.5
- 1.2.8.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.3.1
- 1.2.8.3 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.3.2
- 1.2.8.4 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.8.5 Erhalt von Laubsträuchern
- 1.2.8.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.3
- 1.2.8.5.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.9 Sonstige Planzeichen
- 1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.9.3 Uferschutzstreifen im Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)8 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 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, breittuffigem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
  - 2.2.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
  - 2.2.3 Gehölzsaum: Die Gehölze sind zu erhalten und ggf. durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Das Anpflanzen nicht einheimischer Arten und Koniferen ist unzulässig. Die Unterkultur ist als Krautflur zu entwickeln und durch sporadische Mahd im Winter zu erhalten.
  - 2.2.4 Zweischichtiges Extensivgrünland: Die Flächen sind Ende Mai und Mitte September zu mähen, das Schnittgut ist nach seiner Trocknung abzufuhren. Ersatzweise ist die Beweidung mit Schafen. Die Beweidung mit Pferden oder Rindern ist unzulässig. Im Falle der Beweidung sind Obstbäume durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> ist ein Hochstamm-Obstbaum regional bewährter Sorten (Apfel, Birne) anzupflanzen und fachgerecht zu erziehen. Sämtliche Obstbäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Auf den in der Plankarte markierten Flächenanteilen sind unter Verwendung von Sträuchern der Artenliste 2, geschlossene Gebösche zu pflanzen und zu erhalten.
  - 2.2.5 Feuchtsaumbereich: Die Fläche ist sporadisch im Winterjahr unter Abfuhr des Schnittguts zu mähen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- 2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
  - 2.3.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten:
 

Artenliste 1: (Pflanzqualität mind. Sol.H., 3xv., 14-16 bzw. Hei., 2xv., 150-200)			
<i>Alnus glutinosa</i> *	- Schwarzerle	<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Aesculus spec.</i> *	- Kastanie	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Salix fragilis</i> *	- Bruchweide
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<i>Sorbus aria</i> *	- Mehlbeere
<i>Betula pendula</i>	- Hängerbirke	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Elsbeere
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Crataegus spec.</i> *	- Weißdorn (Hochstamm)		
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche	<i>Obstbäume</i> (H., v. 8-10)	
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss	<i>Prunus avium</i>	- Kulkirsche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	<i>Malus domestica</i>	- Apfel
<i>Prunus div. spec.</i> *	- Kirsche, Pflaume	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Quercus robur</i>	- Steileiche		

 \*) nicht für Maßnahmen nach 1.2.7.4.  
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
  - 2.3.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 

Artenliste 2: (Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150)			
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartweige	<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Ribes div. spec.</i> *	- Beerensträucher
<i>Crataegus monogyna</i> /laevigata	- Weißdorn	<i>Rosa canina</i> agg.	- Hundrose
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	<i>Rosa div. spec.</i> *	- Wild- u. Strauchrose
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Pyrus pyrastris</i>	- Wildbirne	<i>Salix caprea</i>	- Salweide
		<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

 \*) nicht für Maßnahmen nach 1.2.7.4.  
 Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen je 6-8 Exemplaren.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachneigung  
Die zulässige Dachneigung beträgt max. 45°.
- 3.1.2 Dachendeckung  
Solaranlagen sind zulässig. Glasierte und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 3.1.3 Dachaufbauten  
Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen.

- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO
- 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauern- und Betonschichten sind nur straßenseitig zulässig.
- 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind durch vorgesehene Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gabionenwände.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
- 3.4.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen oder bewährten Hochstammobstbäumen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, ein Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

### 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 Brauchwassernutzung und Versickerung:
  - § 42 (3) HWG: 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.

### 5 Hinweise

- 5.1 Hochhauskriterium, Anreueg Leitstelle Umwelt:  
Auf dem Baugrundstück anfallender unbelasteter Bodenaushub soll auf dem Baugrundstück verwendet werden.
- 5.2 Regierungspräsidium Darmstadt, Bergaufsicht:  
Der Planbereich wird von drei erloschenen Bergbauberechtigungen überdeckt. Innerhalb einer dieser Bergbauberechtigungen fanden bergbauliche Arbeiten statt. Der Umfang und die Lage dieser Arbeiten können auf Grund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbehörde nicht bestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf Spuren alten Bergbaus zu achten; gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 03.05.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.05.2005.
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.03.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 21.03.2005 bis 07.04.2005 zu jedermanns Einsicht ausgestellt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.04.2005 vorgestellt.
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 06.05.2005 bis 07.06.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 06.05.2005.
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 12.07.2005 als Satzung beschlossen.
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 23.07.2005 fortsetzbar bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

