



- Festsetzungen gem. § 9 BBauG
- Geltungsbereichsgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - o = offene Bauweise
 - 0.3 = Grundflächenzahl, bei evtl. Unterschreitung dieser Grundflächenzahl gilt jedoch max. die eingetragene überbaubare Grundstücksfläche
 - 0.5 = Geschosflächenzahl
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen Wendeweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen (hier Elektrizität)
 - vorh. oberirdische Leitung (Strom)
 - gepl. unterirdische Leitung (Strom)
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
 - Anpflanzung von Bäumen (Spitzahorn oder Bergahorn)
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzung von Bäumen (Spitzahorn oder Bergahorn)
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - ← Firstrichtung
- Mindestgröße der Baugrundstücke = 650 qm
- Böschungen bzw. Abgrabungen:** werden zur Herstellung der Straßen u. Wege auf die Grundstücke verlegt. Für die Herstellung von Terrassen erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen müssen mit einem Verhältnis von 1:3 wieder an das vorh. Gelände angeschlossen werden. Siehe hierzu auch den dargestellten Schnitt.
- Gebäudehöhe:** Die bergseitige Außenwand der südlich der geol. Straße zu errichtenden Gebäude darf von OK fertige Straße max. 3,50 m Höhe betragen. Dieses Maß gilt von OK Straße bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachfläche. Die talseitige Außenwand der nördlich der geol. Straße zu errichtenden Gebäude darf i.M. nicht mehr als 6,50 m Höhe betragen. Dieses Maß gilt vom Einschnitt natürliches Gelände - talseitige Außenwand bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachfläche. Eine Sonderhöhe wird hier nicht festgelegt. Für beide Höhenangaben siehe auch den dargestellten Schnitt.

- Garagen:** Die Garagen sind im Bereich der geol. Straße zu errichten. Garagenplätzen oder im Gelände zu errichten.
- Einfriedigung:** Die Einfriedigungen entlang der geol. Straße dürfen bis max. 1,25 m über OK fertige Straße errichtet werden, hiervon müssen jedoch mind. 0,55 m in offener Bauweise (Jägerzaun, Ziergitter, etc.) hergestellt sein. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Pfosten, Pfeiler bzw. Müllboxanlage. Zwischen den zwingend angeordneten Garagen und zur Straße hin, entlang der Grundstücksgrenzen, sind Einfriedigungen unzulässig. Alle anderen Einfriedigungen sind in offener Bauweise bis max. 1,50 m zulässig.
- Grünordnung: (Pflanzgebot)** Außer den fest eingeplanten Anpflanzungen sind im Bereich des Gebietes mindestens 10% der gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Hierfür sind zulässig:
- a) Sträucher
- | | |
|--------------------|------------------|
| Cornus alba | Hartiegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix aurita | Girchenweide |
| Salix cinerea | Aschweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |
- b) Bäume
- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| Alnus glutinosa | Roterle |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Ulmus minor | Feldulme |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer platanoides globosum | Kugelahorn |
| Aesculus hippocastanum | Gefülltblühende Kastanie |
| "Baumannii" | |
| Crataegus carrierei | Hagedorn |
| Prunus cerasifera "Nigra" | Blutpflaume |
| Sorbus aucuparis | Eheresche |
- Außerhalb der Gehölzflächen ist je volle 100 qm mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen. Die Mindestbepflanzung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Zier- und Nutzgärten sind zugelassen.
- Bauordnung:** 10° - 40°, Garagen können auch mit Flachdach versehen werden.
- Dachneigung:** 10° - 40°, Garagen können auch mit Flachdach versehen werden.
- Dachausbildung:** Sattel-, Walmdach; Farbe: dunkel engobiert.
- Sockelhöhe:** Die Sockelhöhe für die südlich der Straße zu errichtenden Gebäude wird mit 0,10 - 0,50 m über OK fertige Straße festgelegt.

- Grävenwiesbach**
- Sonstige Planzeichen (nachrichtlich)
- Grundstücksgrenzen geplant
 - 26 Flurstücksnummer
 - Landschaftsschutzgebietsgrenze gem. Lsch VO "Ls." vom 20.1.76 (StAnz. 6/76, S. 294)

„Am Mühlberg“

Flur 20

Begründung gem. § 9 (8) BBauG

Veranlassung und Planungsziel

Das im Ortsteil Grävenwiesbach I der Gemeinde Grävenwiesbach ausgewiesene Baugebiet erschließt 15 neue Bauplätze, die dringend erforderlich sind, um sowohl die Eigenentwicklung des Ortsteiles als auch die Entwicklung zum Kleinzentrum zu gewährleisten.

Planungsrechtlicher Zustand

Das Baugebiet ist sowohl im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grävenwiesbach genehmigt, mit Verfügung des Hess. Ministers des Innern vom 6. März 1979, als auch im jetzt offenliegenden Flächennutzungsplan des Landesverbandes Frankfurt als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine vorhandenen Bauten.

Größe des Planungsgebietes

Die Größe beträgt 2,1 ha. Davon entfallen ca. 0,8 ha auf landwirtschaftliche Fläche. Die noch zu bebauenden Grundstücke stellen eines Teils eine Abrundung des vorh. Ortsbildes dar und sind zum anderen zur Bildung des Kleinzentrums der Großgemeinde erforderlich.

Die Erschließung kann in der vorliegenden Form gesichert werden.

Kosten

Die Gesamterschließungskosten betragen überschläglich DM 500.000,-. Da sich das Gelände im Eigentum der Gemeinde befindet, wird eine Baulandwegung nicht erforderlich.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gem. § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde Grävenwiesbach geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

BEBAUUNGSPLAN der Gem. Grävenwiesbach
ORTSTEIL GRÄVENWIESBACH I Flur 20 + 2
AM MÜHLBERG M.: 1000

Proj. Nr. 24.023
 Blatt Nr. 2

INGENIEUR- und ARCHITEKTURBÜRO STRAMITZER u. DESSLER
 Hauptberufliche u. 6580 Ludwig 3 Wertberg
 Telefon 55081, 5085 + 3056

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Katasteramt der Landrat als Behörde der Verwaltung

Aufgestellt gem. § 9 (2) u. 9 BBauG vom 19. 8. 1976 in der Gemeindevertreter-sitzung am 20. März 1984. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. Hauptsatzung der Gemeinde Grävenwiesbach bekanntgemacht am 14. Mai 1984.

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2 a BBauG durchgeführt in der Zeit vom 1. Juni 1984 bis 8. Juni 1984.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 11. MRZ. 1985 bis 17. APR. 1985 ausgeteilt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 5 u. § 10 BBauG in der Fassung vom 1.7.1984 in Verbindung mit den §§ 2, 2a, 8, 9 und 10 BBauG vom 18. 8. 1979 in der Gemeindevertreter-sitzung am 25. APR. 1985 als Satzung beschlossen.

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am 1. JUNI 1985 mit Vfg. vom 1. JUNI 1985 Az. V/3-61 d 04/01

Der Bebauungsplan hat nach Vollendung der Bekanntmachung Rechtswirksamkeit erlangt.

Bürgermeister