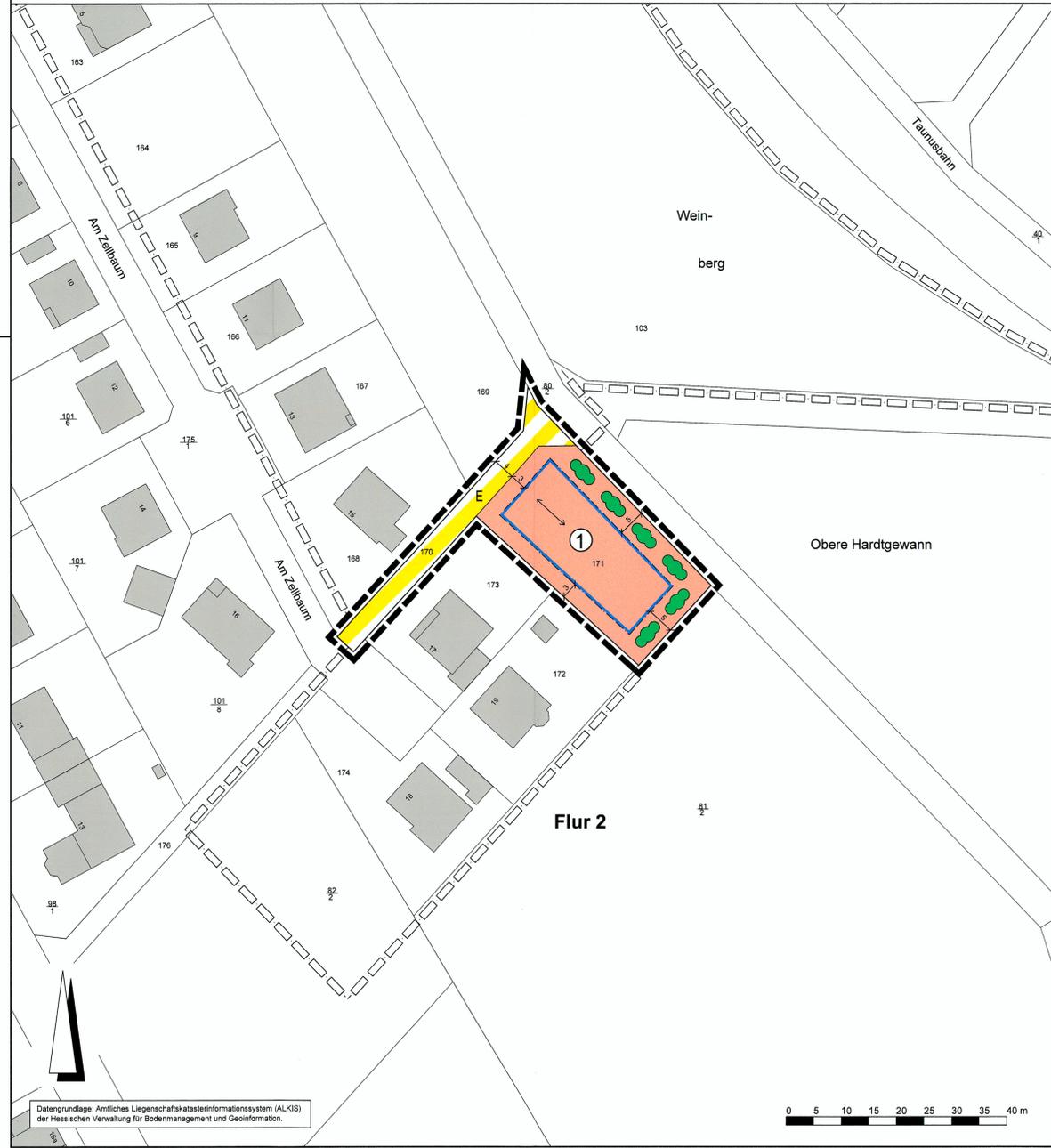


Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Naunstadt

Bebauungsplan "Hardtköppel III / Am Zellbaum"

1. Änderung



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



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. 3786), 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

- Flurgenze
- Flurnummer
- 171 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstellen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- Hohe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- E Erschließungsweg (privat)

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

- Anpflanzung von Laubsträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Firstrichtung Hauptgebäude
- Räumlicher Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Hardtköppel III / Am Zellbaum" von 1995

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Hautyp	TH
1	WA	0,25	0,25	I	o	ED	3,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hardtköppel III / Am Zellbaum“ von 1995 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. 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)

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze haben einen Abstand von mindestens 3,0 m zur angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig; bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weittufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

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

1.6.1 Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 100 m² sowie ein Strauch je 5 m² Grundstücksfläche. Blühende Ziersträucher und Arten aller Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Der Bestand und die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.6.2 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens fünf Einzelpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°. 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. Die Verwendung von spiegelfenden 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 1,25 m zur Giebelwand aufweisen und dürfen eine Länge von maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

2.2 Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m über der Geländeoberkante sowie heimische Laubhecken zulässig. Mauer- und Betonsockel sind aus Naturstein herzustellen oder zu verputzen und nur straßenseitig bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Geländeoberkante zulässig.

2.2.2 Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

2.2.3 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

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 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung 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 (hessischeArchäologie) 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 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 HWG).

3.4 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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.

3.5 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Die Verwendung von Unkrautschotzfolien (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	Obstbäume	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cydonia oblonga	- Quitte
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Juglans regia	- Walnuss
Betula pendula	- Hängebirke	Malus domestica	- Apfel
Carpinus betulus	- Hainbuche	Mespilus germanica	- Mispel
Fraxinus excelsior	- Esche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Prunus domestica	- Pflaume
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus padus	- Traubenkirsche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Sorbus domestica	- Speierling

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

Berberis vulgaris	- Berberitze	Ribes nigrum	- S. Johannisbeere
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes sanguineum	- R. Johannisbeere
Corylus avellana	- Hasel	Ribes uva-crispa	- Stachelbeere
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rosa canina	- Hundrose
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa tomentosa	- Filz-Rose
Lonicera xylosteum	- R. Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Ribes idaeus	- Himbeere	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball

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

Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Paeonia rookii	- Str.-Pfingstrose
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronar.	- Falscher Jasmin
Hippocrepis emerus	- Strauchkronwicke	Rosa spp.	- Rosen
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Gartenhortensie	Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Weigela florida	- Weigelie

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

3.6 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 27.02.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 26.03.2018
27.04.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.10.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 22.10.2018
23.11.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 12.03.2019
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigerungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in dem hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

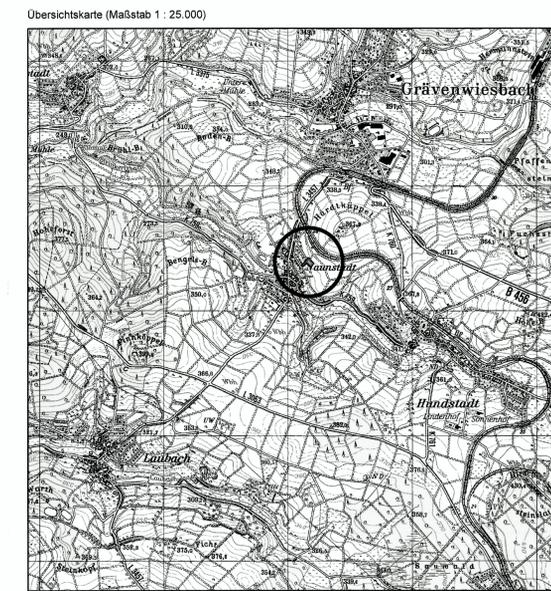
Grävenwiesbach, den 28. Feb. 2019

[Signature]
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: - 6. März 2019

Grävenwiesbach, den - 7. März 2019

[Signature]
Bürgermeister



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

Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Naunstadt
Bebauungsplan "Hardtköppel III / Am Zellbaum"
1. Änderung
Satzung

Stand: 05.03.2018
15.08.2018
04.12.2019

Bearbeiter: Adler / Röttger
CAD: Schneider

Maßstab: 1 : 500