

Bebauungsplan Hohlgasse/Bereich Überschaar

Gemarkung Arborn, Flur 3 Flstck. 9 und 10 und Teilen von 12

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. 2018S. 198).



Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Art der Baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Textliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB:

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Unzulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.**

Es sind **maximal zwei Vollgeschosse** zulässig. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist der Untere Bezugspunkt und ist höhengleich zu der angrenzenden Erschließungsstraße „Hohlgasse“ auszuführen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ = 0,5 überschritten werden.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO: Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

Die der Nutzung zugehörigen Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagenzufahrten und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, einschließlich Abstellräume und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder entlang der Flurstücksgrenzen zulässig. Die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung sind einzuhalten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf dem privaten Grundstück sind in wasserdurchlässiger Weise wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weifugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 1.7.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Zweiter Wuchsordnung aus der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.
- | | | |
|------------------|---------------------|--------------------------|
| Bäume: | Sträucher: | |
| Acer campestre | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Alnus Glutinosa | Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Betula Pendula | Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Populus Tremula | Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Prunus avium | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus Padus | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus Aucuparla | Viburnum lantana | wälgiger Schneeball |
| | Frangula Alnus | Faulbaum |
| | Salix caprea | Salweide, |
| | Salix Cinerea | Grauweide, |
| | Salix Viminalis | Korbweide |
| | Cytisus Scoparius | Besenginster |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Für das Hauptgebäude ist ein Walm- oder Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik) auf den Dachflächen sind im gleichen Winkel zur Dachfläche, also profilgleich, zulässig. Aufständerungen von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaikanlagen) sind unzulässig. Dachaufbauten wie bspw. Dachgauben und Zwerchhäuser sind allgemein zulässig. Für Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:

Oberirdische PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weifugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Sämtliche Bereiche, die nicht überbaut werden oder von Bebauung freizuhalten sind, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Greifenstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) der der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 WHG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.4.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.4.2 Rodungen von Höhlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bzw. Oktober - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich

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

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Greifensteiner Nachrichten.

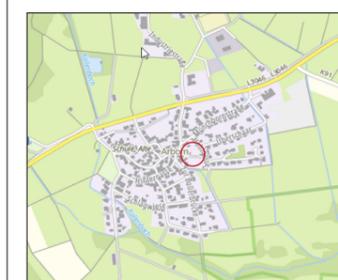
Ausfertigungsvermerk:

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.

Rechtskraftvermerk:

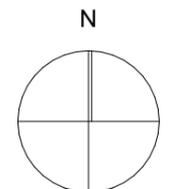
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Bebauungsplan Hohlgasse/Bereich Überschaar



Übersichtsplan

Bezugshöhe
OK FFB = ... / ... m ü. NN



Gemeinde Greifenstein
Herborner Str. 38
35753 Greifenstein
Tel.: 02779 / 9124 - 0
Fax: 02779 / 9124 - 40



A-7 Plannummer	OT - Objekt Projekt	1:1000 Maßstab	A3 Q Format	Index
Entwurf zur Offenlage		Entwurf Planinhalt		
C:\Users\sander\Desktop\Arborn.pln Pfad				
29.09.2023 Datum	gezeichnet	bearbeitet		