

# Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Holzhausen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Auf dem Hamelhaus"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).  
 Bauutzungsverordnung (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

- Flurgrenze
- Flur 1 Flurnummer
- 154 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OKGeb. Oberkante Gebäude
- Höhe baulicher Anlagen in m über Normalnull (NN):

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### Sonstige Darstellungen

- 252,14 Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

##### Nutzungsschablone

Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	Wohngebäude	0,3	0,6	II	262,0 m ü NN

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

#### 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB:  
 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. 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 (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten.
- 1.4 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, weitflurige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

- 1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- 1.5.1 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die einzelnen Arten sind in Gruppen zu jeweils 4-6 Exemplaren zu pflanzen. Es gilt 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup>.  

Artenliste		
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pflaumenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra u. racemosa</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

 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 zulässig ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 30°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. 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:  
 Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 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, weitflurige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Pflanzlisten (Artenauswahl)  

<b>Bäume:</b>		
<i>Acer campestre</i>		Feldahorn
<i>Malus domestica</i>		Kultur-Äpfel
<i>Prunus avium</i>		Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>		Kultur-Pflaume
<i>Prunus serotina</i>		Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>		Kultur-Birne
<i>Quercus petraea</i>		Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>		Stiel-Eiche
<b>Sträucher:</b>		
<i>Carpinus betulus</i>		Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>		Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>		Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>		Gew. Spindelstrauch
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>		Gew. Schneeball

 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 3.2 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.
- 3.3 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) oder 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.
- 3.4 Verwertung von Niederschlagswasser  
 3.4.1 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.  
 3.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise  
 3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzugehen. 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.  
 3.5.2 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 § 13b BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 22.08.2019
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.11.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.11.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 09.12.2019 17.01.2020
- 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.

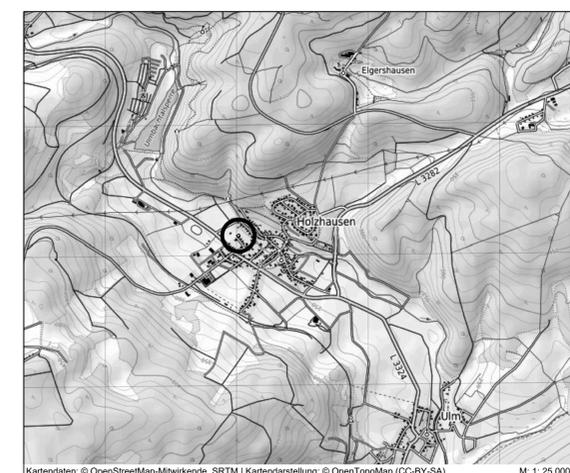
**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Greifenstein, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeisterin

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
 Greifenstein, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeisterin



**Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Holzhausen**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Auf dem Hamelhaus"



**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stand: 05.11.2019  
06.02.2020

Projektleiter: Roeßling  
CAD: Roeßling  
Maßstab: 1 : 500  
Projektnummer: 202119

## Satzung