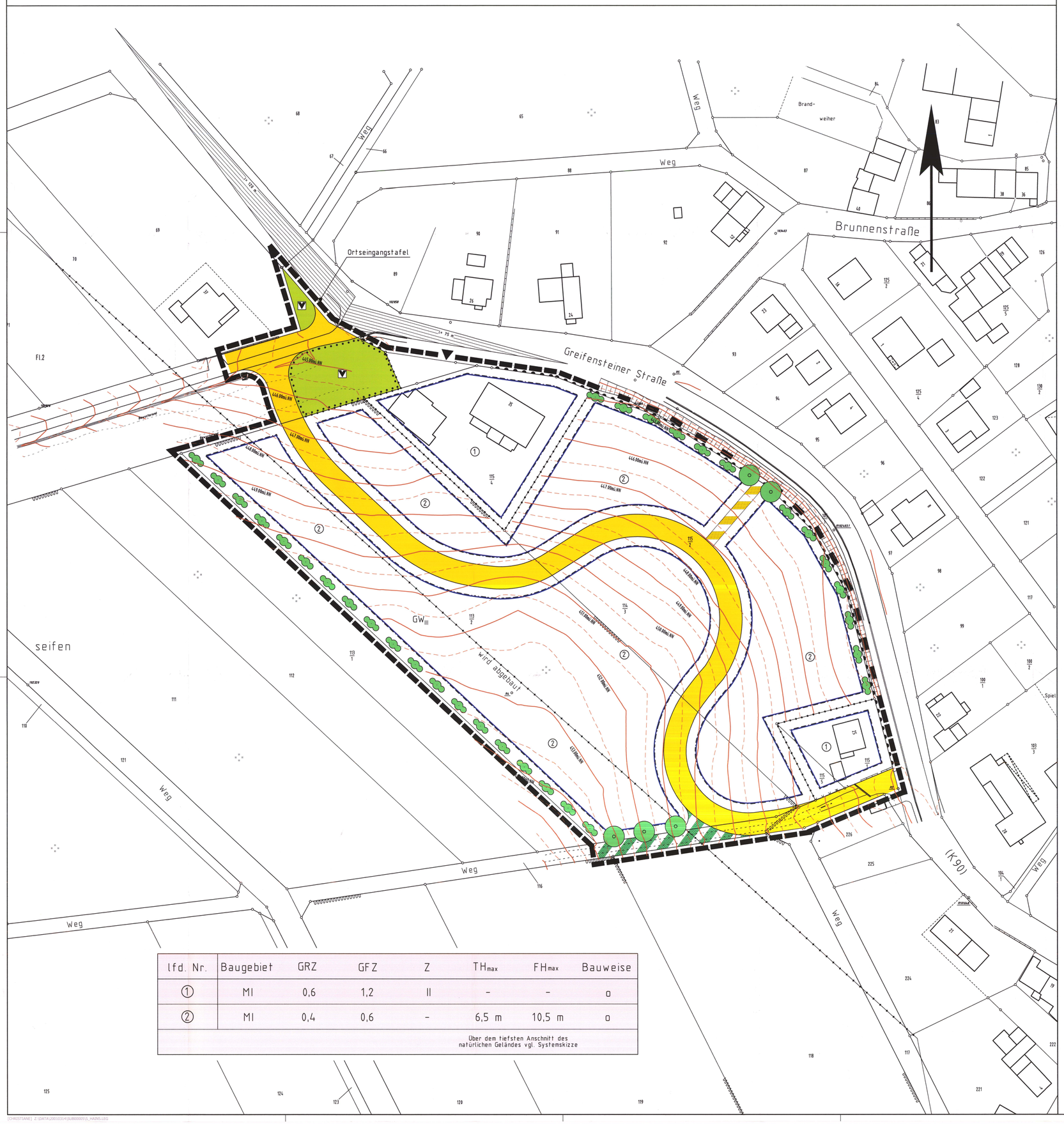
Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Rodenroth

Bebauungsplan

"Hainseifen"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH_{max}	FH_{max}	Bauweise
①	MI	0,6	1,2	II	-	-	o
②	MI	0,4	0,6	-	6,5 m	10,5 m	o
Über dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes vgl. Systemskizze							

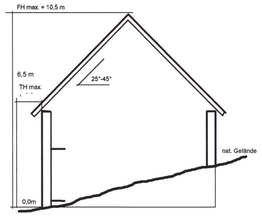
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl I S. 1950),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 134), 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) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr.14 S. 274),
Hess. Wassergesetz i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBL. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 2	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	115/4	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.6	428 müNN	Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü. NN
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	MI	Mischgebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ	Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem angegebenen Bezugspunkt; hier:
1.2.2.4.1	TH_{max}	Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2	FH_{max}	Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o	Offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Sichtflächen; es gilt 2.1
1.2.4.3.1		Gehweg
1.2.4.3.2		Wirtschaftsweg
1.2.4.4		Sichtflächen; es gilt 2.1
1.2.4.5		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.5.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.5.2		Einfahrt
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1	V	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
1.2.6		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.6.1	GW_{II}	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.3.1
1.2.7.2		Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.3.2
1.2.7.3		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.8.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Systemskizze



2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)11 BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten, ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehinderndender Einrichtungen erstmals herzustellen.

2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Auf den Baugrundstücken befindliche Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

2.3.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche

Bei Anpflanzungen außerhalb großerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.3.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus spinosa – Schlehe
Pyrus pyraster – Wildbirne
Rosa canina agg. – Hundsrose
Sorbus aucuparia – Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren

2.4 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB

2.4.1 Der geplanten Bebauung (Teilbaugebiet 2) werden als Ausgleich Flurstück Gemarkung Arborn Fl. 5 Nr. 102 und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen (vgl. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Ziffer 4) zu 70 % zugeordnet.

2.4.2 Den geplanten Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich Flurstück Gemarkung Arborn Fl. 5 Nr. 102 und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen (vgl. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Ziffer 4) zu 30 % zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1):

3.1.1 Dachneigung

Bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Dächer von ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können auch flacher ausgeführt werden.

3.1.2 Dacheindeckung

Bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen sind Naturschiefer und Dachsteine in anthrazit zulässig. Dächer von ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können alternativ auch dauerhaft begrünt werden. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3 Fassadengestaltung

Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:

3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich hierbei nicht auch um Stützmauern handelt. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen

3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,6 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Buche		
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzinie
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Wasserrechtliche Festsetzung

4.1 Gem. § 51(3) HWG: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Es sind Zisternen mit einem Speichervolumen von mind. 25 l/qm projizierte Dachfläche einzubauen. Ein Zisternenüberlauf an den Mischwasserkanal ist vorzusehen.

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes vom 24.01.1989. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung, veröffentlicht im StAnz. 10/1989, S. 655, sind zu beachten.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 20.06.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.10.2002 in der Greifensteiner Nachrichten.

Siegel

Greifenstein, den 31. März 2003

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.10.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom 04.10.2002 bis 15.10.2002 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Siegel

Greifenstein, den 31. März 2003

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.11.2002 bis 20.12.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 01.11.2002 in der Greifensteiner Nachrichten.

Siegel

Greifenstein, den 31. März 2003

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB, §5 HGO i.V.m. § 9 Abs4 BauGB und § 51 HBO sowie § 51(3) HWG: Der Planentwurf wurde am 27.02.2003 als Satzung beschlossen.

Siegel

Greifenstein, den 31. März 2003

Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 28.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel

Greifenstein, den 31. März 2003

Bürgermeister

(Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

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

Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Rodenroth
Bebauungsplan
"Hainseifen"
Satzung

Stand:	18.06.2002
	24.09.2002
	27.09.2002
	24.01.2003
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Bek
Maßstab:	1 : 500

(CHRISTIANE) Z:\DATA\2001031H\DJB00005\S_HAINS.LEG