Gemeinde Greifenstein, Gemarkung Greifenstein

Bebauungsplan "Waldhof"

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

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
(1)	SO_{LW1}	0,25	0,5	II
(2)	SO_{LW2}	0,35	0,7	II
(3)	SO_{LW3}	0,8	1,8	III
(4)	SO_{LW4}	0,4	0,8	II
(5)	SO_{LW5}	0,4	0,8	II
(6)	SO_{LW6}	0,4	1,2	III
(7)	SO_{LW7}	0,8	1,8	III

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 379).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 14 — Flurnummer

Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wiegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SOuv — Sondergebiet Lebensgemeinschaft Waldhof

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

P — Parkfläche (privat)

V — Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)

W — Wirtschaftsweg (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

W — unbefestigter Wirtschaftsweg (privat)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:

A — Abwasser (Kläranlage, Abwasserpumpstation)

E — Erneuerbare Energien (Photovoltaikanlagen)

KWK — Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk)

Grünflächen

Grünflächen; Zweckbestimmung:

Parkanlage (privat)

Spielplatz (privat)

Nutzgärten (privat)

Hausgärten (privat)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Fläche für Wald, Zweckbestimmung: Bestattungswald (privat)

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

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

Entwicklungsziel: Obstgehölzreihe mit Altgrasstreifen

Entwicklungsziel: Nasstaudenflur

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Entwicklungsziel: Naturnaher Waldrand

Entwicklungsziel: Ufergehölzsaum

Entwicklungsziel: Naturnahe Uferbereiche

Entwicklungsziel: Extensivgrünland für geschützte Tagfalterarten

Anpflanzung von Obstbäumen

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Wildgeländerumgebenheit

Sonstige Darstellungen

Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG)

Bemaßung (verbindlich)

Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG)

Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 2 HStrG

Bushaltestelle (Bestand, unverbindlich)

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebietes „Lebensgemeinschaft Waldhof" (SO_{LW}) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für eine Lebensgemeinschaft mit ergänzenden gesundheitlichen, pflegerischen und sozialen Dienstleistungen mit gesundheitsfördernden, kurativen und rehabilitativen Angeboten sowie Seminarbetrieb.

1.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW1} sind zulässig:

- Wohngebäude mit jeweils maximal 2 Wohnungen,
- Versorgungsanlagen,
- Räume für freie Berufe.

1.1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW2} sind zulässig:

- Wohngebäude mit jeweils maximal 3 Wohnungen,
- Versorgungsanlagen,
- Räume für freie Berufe.

1.1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW3} zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen:

- Mehrgenerationenwohnen mit maximal 12 Wohnungen, einschließlich Gemeinschaftsräumen, Speisesaal, etc.,
- Büro-, Tagungs- und Seminarräume,
- Räume für Veranstaltungen mit maximal 200 Sitzplätzen,
- Großküche für die Versorgung des Sondergebietes „Lebensgemeinschaft Waldhof",
- Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Versorgungsanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften,

1.1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW4} sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen zulässig:

- maximal 7 Wohnungen,
- Büroräume,
- Räume für freie Berufe,
- Versorgungsanlagen,
- gesundheitliche, pflegerische und soziale Dienstleistungen mit gesundheitsfördernden, kurativen und rehabilitativen Angeboten.

1.1.5 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW5} sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen zulässig:

- maximal 2 Wohnungen,
- Büroräume,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, einschließlich sozialpädagogische Zwecke sowie gesundheitliche Zwecke,
- Versorgungsanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.6 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW6} sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen zulässig:

Bauteretter A:

- maximal 8 Wohnungen,
- Werkstätten für handwerkliche Tätigkeiten,
- Ausstellungs- und Verkaufsräume für die im Gebiet handwerklich hergestellten Produkte,
- Versorgungsanlagen,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Bauteretter B:

- Wohngebäude mit maximal 9 Wohnungen,
- Versorgungsanlagen,
- Räume für freie Berufe.

1.1.7 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_{LW7} sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für seniorengerechtes Wohnen (betreutes Wohnen),
- Senioren- und Pflegeheim,
- Ambulanter Pflegedienst,
- gesundheitliche, pflegerische und soziale Dienstleistungen mit gesundheitsfördernden, kurativen und rehabilitativen Angeboten,
- Klinikgebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (z.B. Arztpraxen, Physiotherapiepraxen),
- Sonstige Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tagungs- und Seminarzentrum, einschließlich Übernachtungsmöglichkeiten, Verkaufsraum mit Bistroküche, Speisesaal, etc.,
- sonstige Büroräume,
- Versorgungsanlagen,
- Ferienwohnungen.

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für das SO_{LW5} gilt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ = 0,7 überschritten werden darf.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Für das SO_{LW5} gilt, dass eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen Richtung Süden für Balkone, Loggien, Terrassen auf einer Länge von 15,0 m und einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig ist.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der Planzeichnung durch Symbol „Kleinwindkraftanlage" gekennzeichnet befindet sich ein Blockheizkraftwerk mit einer Grundfläche von maximal 250 m² zulässig.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz" dient der Schaffung von Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, Aufenthaltsbereiche, Picknick- und Grillplatz sowie Spielflächen, Spielgeräte, Bühne, Tribüne, Wasserflächen, Rad- und Gehwege, Einfriedungen, usw. Ausnahmsweise zugelassen werden können ein Gebäude (z.B. Pavillon, Laube, Hütte, etc.) mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³. Die Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften.

1.6.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten" dient der Erzeugung von Nutzpflanzen, wie z. B. Kräutern, Obst und Gemüse. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Gartenhütten, Gerätehütten, Gewächshäuser auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 150 m² sowie Hochbeete, Bienenstöcke, Wege, Einfriedungen, etc. Die Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften.

1.6.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" sind zweckdienliche Anlagen zulässig.

1.7 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Innerhalb der Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Bestattungswald sind zweckdienliche Anlagen wie bspw. unbefestigte Nebenwege, naturnahes Mobiliar (z.B. Bänke, Steine, Findlinge) sowie Einfriedungen zulässig.

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

Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

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

1.9.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Grünland- und Rasenflächen sind durch extensive Nutzung zu pflegen. Die Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.9.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland für geschützte Tagfalterarten

Maßnahmen: Die Flächen sind als ein- bis zweischürriges Grünland extensiv zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Die erste Mahd muss zwischen dem 15.05. und 15.06. und die zweite Mahd frühestens 8 Wochen nach der ersten Mahd, jedoch nicht vor dem 01.09. zu erfolgen. Bei geringem Aufwuchs kann die zweite Mahd entfallen. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Die Beweidungspunkte sind entsprechend den genannten Mahdzeitpunkten zu wählen. Saumstrukturen und besonders nährstoffarme Feuchtwiesenbereiche sind ausschließlich einmal jährlich ab dem 15.09. zu mähen

1.9.3 Entwicklungsziel: Obstgehölzreihe mit Altgrasstreifen

Maßnahmen: Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und gemäß des Symbolen in der Plankarte durch die Anpflanzung regionaltypischer Obstgehölze zu ergänzen. Der vorhandene Wiesenstreifen ist abschnittsweise im zweijährigen Wechsel zu mähen.

1.9.4 Entwicklungsziel: Nasstaudenflur

Maßnahmen: Die Flächen sind als standortgerechte Hochstaudenflur zu entwickeln und alle 2-3 Jahre zu mähen (Empfehlung: abschnittsweise Mahd zwischen 15.09. und 28.02., Altbestand des Mahdguts, keine Düngung).

1.9.5 Entwicklungsziel: Naturnaher Waldrand

Maßnahmen: Auf der Fläche ist aus Bäumen der 2. Ordnung und Laubsträuchern ein naturnaher Waldrand zu entwickeln und entsprechend zu pflegen. Bereits vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Zur waldabgewandten Seite ist jeweils ein 3 m Streifen als Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und alle zwei Jahre ab August zu mähen.

Artenliste (Artenempfehlung)

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Malus sylvestris - Wildapfel
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes spp. - Johannisbeere
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundsrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia - Eberesche
Frangula alnus - Faulbaum	Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Genista tinctoria - Färberginster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Rhamnus catharitica - Kreuzdorn	

1.9.6 Entwicklungsziel: Ufergehölzsaum

Maßnahmen: Vorhandene Ausreißhölze sind zu erhalten und durch Initialpflanzungen von Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix* spp.) zu erweitern. Standortfremde Nadelgehölze sowie die Brombeersukzession sind zu entfernen.

1.9.7 Entwicklungsziel: Naturnahe Uferbereiche

Maßnahmen: Standortgerechte, heimische Laubgehölze sind zu erhalten. Vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen. Nach Entfernung der Nadelgehölze ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überl