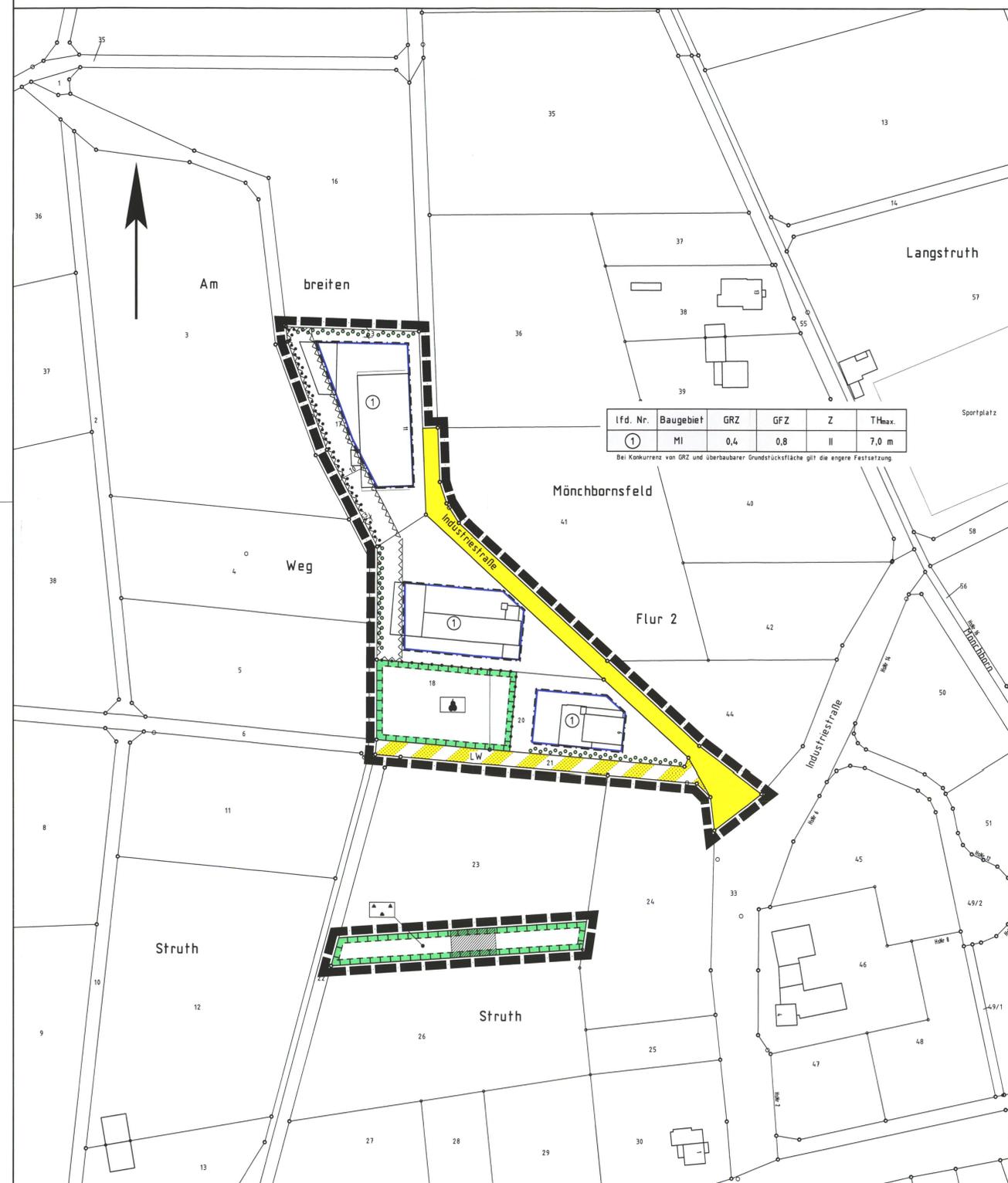


Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Arborn

Bebauungsplan "Breitwiese / Struth"

1. Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46/180).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Mischgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem natürlichen Gelände
- 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 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:
- 1.2.4.3.1 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Entwicklungsziel Streuobstwiese, vgl. 2.4.1
- 1.2.5.2 Entwicklungsziel Weide extensiv, vgl. 2.4.2
- 1.2.5.3 Nassfaudenflur
- 1.2.5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. 2.5.1
- 1.2.5.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nicht im Bereich der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a und b BauGB zulässig.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Rad- und Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
2.4.1 Entwicklungsziel: Erhalt und Nachpflanzung von extensiven Streuobstflächen
a) Im Bereich der Fläche ist zur Ergänzung der vorhandenen Streuobstbereiche eine Nachpflanzung aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen (v. STU 8-10) anzulegen. Es gilt ein Baum / 100 m² - 120 m². Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die vorhandenen und die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
Sortenauswahl:
Rote Sternnette - Apfel
Roter Boskoop - Apfel
Graue französische Renette - Apfel
Rheinischer Böhnepfel - Apfel
Riesensolken - Apfel
Gravensteiner - Apfel
Roter Trierer Weinapfel - Apfel
Winterlockenapfel - Apfel
Roter Herbstbläuliv - Apfel
Winterrambour - Apfel
Kaiser Wilhelm - Apfel
Schöner von Nordhausen - Apfel
Jakob Lebel - Apfel
Clapps Liebling - Birne
Güte Graue - Birne
Frühe von Tevoux - Birne
Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche
b) Das vorhandene Grünland ist weiterhin extensiv als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd soll nach dem 31.08. erfolgen. Fällt der zweite Wessenaufwuchs schwach aus, kann auf die zweite Mahd verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

- 2.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen auf Teilbereichen des Flurstücks 23 (Flur 2, Gemarkung Arborn).
Entwicklungsziele: Extensivgrünland und feuchte Hochstaudenflur
Maßnahmen:
Die Grünlandbereiche sind als 1-2-schüriges Extensivgrünland zu nutzen. Die erste Mahd soll dabei nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Pflanzenschutz und Düngung sind unzulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Alternativ zulässig ist eine extensive Beweidung.
Die quelligen Bereiche der feuchten Hochstaudenflur sind lediglich einmal jährlich zu mähen. Für diese Bereiche wird empfohlen, einmal jährlich durch Kopplung oder entsprechende Einzünung eine erhöhte Viehdichte in den quelligen und feuchten Bereichen zu ermöglichen, um diese durch die somit vorbereiteten Eintrittvertiefungen des Viehbestandes zu erhalten und in geringem Umfang auszuweiten. Aufschüttungen oder sonstige Trockenlegungsmaßnahmen sind in diesem Bereich unzulässig.
- 2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB:
- 2.5.1 Anpflanzung von Laubsträuchern und -bäumen: Geschlossene Gehölzpflanzung gemäß Plankarte, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern der Artenliste 2 und zu 1/3 aus Bäumen der Artenliste 1 (Mindestqualität: Str., v. 100-150 bzw. Hei. 2 x v., 150-175). Es gilt: 1 Strauch / m², 1 Baum / 5 m².
- 2.5.2 Durchgrünung: Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des MI sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mind. 50 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen. Der Bestand und die nach den sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m² und 1 Strauch / 5 m².

Artenlisten:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Caprinus betulus	- Harleibuche	Obstbäume (H. v. 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnus	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Hagebörke	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.*	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Comus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Comus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia*	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zauberbaum	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigela

Artenliste 4: Kletterpflanzen			
Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vulpina	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt	Wistaria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Gelbblatt		

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Dächer:
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 30°-45°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in schwarz, dunkelbraun, anthrazit und schieferfarbe sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und untergeordnete Dachflächen sind abweichende Dachformen, -neigungen und -eindeckungen zulässig.

4 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser:
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. Für Oberflächenwasser von Dachflächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, ist auf den Grundstücksflächen eine Rückhaltefähigkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm bebauter Fläche herzustellen.

5 Hinweise

- 5.1 Artenschutzrechtliche Hinweise:
(1) Bei Renovierungs-, Umbau- oder Abrissarbeiten im Bereich der bestehenden Gebäude müssen die Gebäude vor Durchführung der Arbeiten auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen überprüft und gegebenenfalls weitere Maßnahmen eingeleitet werden.
(2) Bei Neubauten wird auf eine fledermausgerechte Durchführung dieser Arbeiten hingewiesen. Artfördernde Maßnahmen (z.B. Fledermauskästen, spezielle Dachziegel, etc.) können ohne großen finanziellen oder materiellen Aufwand in die Neubauten integriert werden und haben weitreichende Wirkungen für Fledermäuse.
(3) Rodungen von Gehölzen müssen entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum zwischen Oktober und März stattfinden.
- 5.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.3 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.
- 5.4 Es dürfen keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 01.09.2010
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.01.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.01.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.01.2011 bis einschließlich 01.02.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.09.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.09.2011 bis einschließlich 28.10.2011
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 20.12.2011
- 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.

Greifenstein, den 9. Jan. 2012

Bürgermeister

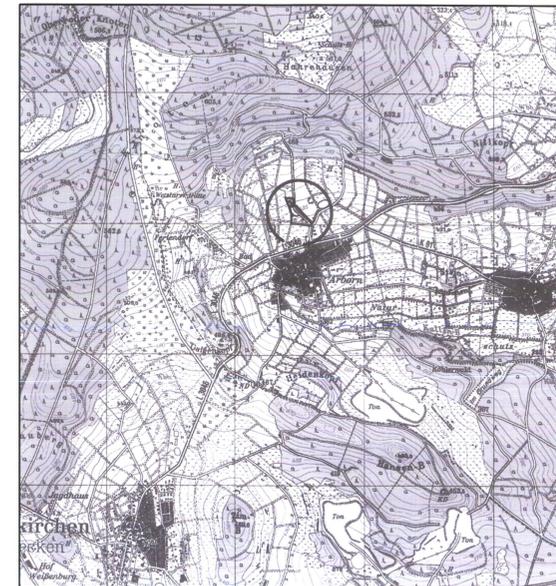
Genehmigungsvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 15. Dez. 2012

Greifenstein, den 17. Dez. 2012

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06493 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 12.08.10 / 01.12.10
 Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Arborn
 Bebauungsplan "Breitwiese / Struth"
 1. Erweiterung
 Satzung
 Bearbeiter: Späth
 CAD: Bell, Reelling
 Maßstab: 1 : 1.000