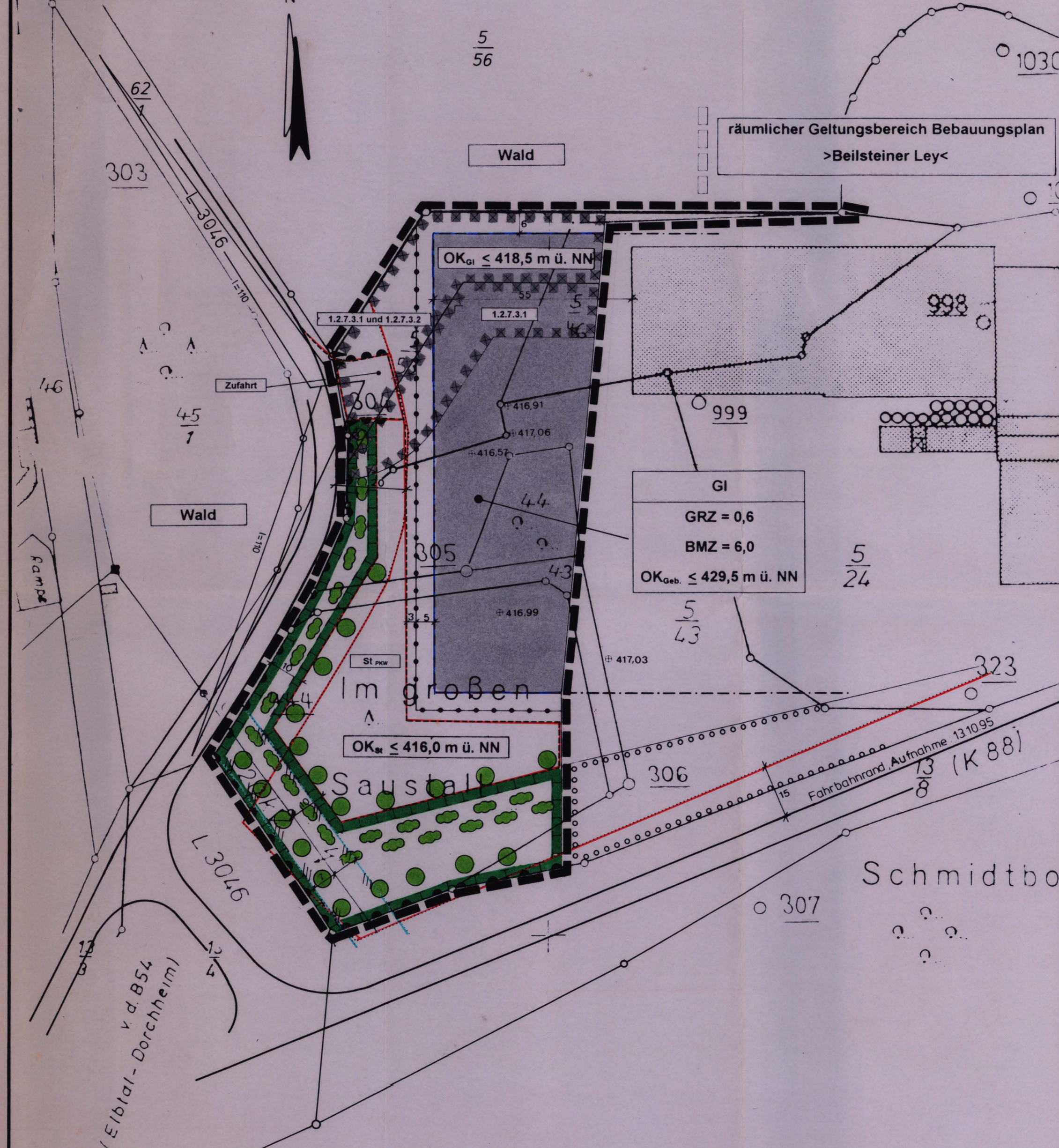


Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Beilstein

Bebauungsplan >Beilsteiner Ley<

1. Änderung

Plankarte 1



ES WIRD BESCHENIGT, DAß DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM 12. 12. 1995 ÜBEREINSTIMMEN. DIE BESCHENIGUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.

DILLENBURG, DEN 14. 12. 1995
 DER LANDRAT DES LAHN-DILL-KREISES
 -KATASTERAMT-
 GA 404/195

IM AUFTRAG

M = 1:1000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)

- 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 Plankarte 1**
 - 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1.1 GI Industriegebiet
 - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.2.1 BMZ Baumassenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN:
 - 1.2.2.3.1 OK_{Geb} Oberkante Gebäude
 - 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
 - 1.2.3.1 Baugrenze
 - 1.2.3.2 überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksflächen (nur Farbkarte)
 - 1.2.4 **Verkehrsflächen**
 - 1.2.4.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
 - 1.2.4.1.1 Einfahrtbereich
 - 1.2.4.1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 1.2.4.2.1 Sichtfläche (Anhalte- bzw. Anfahrtsicht gem. RAS-K-1, Ausgabe 1988, für eine Schenkellänge von L = 110 m). Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen usw. über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. durch Erdabtrag und Beseitigung sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.
 - 1.2.4.2.2 Baufreihaltezone gemäß § 23(1) HStrG (nachrichtlich): Bauwerke, die ganz oder thw. über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße (Kreisstraße) in einer Entfernung bis zu 20 m (15 m), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 - 1.2.5 **Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität; hier: 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (EAM) - die Demontage der Freileitung (Voraussetzung für den Vollzug der Pflanzgebote) ist geplant
 - 1.2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Annex-Festsetzung; hier: Extensivgrünland
 - 1.2.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Solitare, STU 14-16 cm) der folgenden Arten:
 Acer pseudo-platanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Für Anpflanzung innerhalb der Flächen nach 1.2.7.1.1 gilt: Größe der als Pflanzinsel anzulegenden Baumscheibe ≥ 8 qm
 Zu den Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung vgl. 1.2.5.1
 - 1.2.6.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubstrüchern gemäß Artenliste 2; Mindestanpflanzung 10 Einzelpflanzen pro Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren
 Zu den Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung vgl. 1.2.5.1
 - 1.2.7 **Sonstige Planzeichen**
 - 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen:
 - 1.2.7.1.1 Betriebszufahrt; gem. § 9(1)11 BauGB wird bestimmt, daß die Betriebszufahrt außerhalb der Grundstückseinfriedigung zu verbleiben hat.
 - 1.2.7.1.2 St_{PKW} PKW-Stellplätze
 - 1.2.7.2 Höhenlage bei Festsetzungen:
 - 1.2.7.2.1 OK_{Geb} Geländeoberfläche Betriebshof als Höchstgrenze
 - 1.2.7.2.2 OK_{St} Geländeoberfläche PKW-Stellplätze als Höchstgrenze
 - 1.2.7.3 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind:
 - 1.2.7.3.1 Schutz gegen umstürzende Bäume
 - 1.2.7.3.2 Schutz gegen bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Vorsorgemaßnahme aufgrund eines gemeinschaftlichen Betriebsplanes zum Abbau von Ton und Basaltlava in einem Aufschuß angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes)
 - 1.2.7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 1. Änderung
 - 1.2.7.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)20 BauGB
 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen mit einem Grünanteil von mind. 30 % zu befestigen.

2.1.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind aus dem Gewerbegebiet auszuzunehmen.

2.1.3 Flst. 5/63 ist gegen den nördlich angrenzenden Wald (Flst. 5/54) abzubauen.

2.2 Gem. § 9(1)25 BauGB: Pro 8 PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau anzupflanzen, die nach 1.2.6.2 festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt 1.2.6.2, Satz 2.

- 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO:
 3.1.1 Stützmauern aus Sichtmauerwerk (mit Ausnahme von Natursteinen) und Sichtbeton sind unzulässig. Die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden.
- 3.1.2 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubstrüchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO:
 3.2.1 PKW-Stellplätze gem. 1.2.7.1.1 sind mit Schotterterrassen zu befestigen.
- 3.2.2 Sonstige PKW-Stellplätze sind mit Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO
 3.3.1 Dächer bis zu einer Neigung von 20° sind, soweit hierfür kein statischer Mehraufwand erforderlich ist und es die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zuläßt, dauerhaft zu begrünen.
- 3.3.2 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner-gleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Sukzession oder Einsatz Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.3.3 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.
- 3.5 **Artenlisten (Auswahl):**
- | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Artenliste 1 (Bäume): | | | |
| Acer campestre | - Feldahorn | Quercus robur | - Stieleiche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Fagus sylvatica | - Buche | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Artenliste 2 (Sträucher): | | | |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Heckenkirasche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina | - Hundrose |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | | |
| Crataegus laevigata | | | |
| Artenliste 3: Kletterpflanzen | | | |
| Campsis radicans | - Trompetenblume | Lonicera caprifolium | - Geißblatt |
| Clematis montana | - Clematis, Waldrebe | Polygonum aviculare | - Kletterknostersch |
| Clematis-Hybriden | | Vitis vinifera | - Echter Wein |
| Hedera helix | - Efeu | Wisteria sinensis | - Blauregen, Glyzine |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Geißblatt | | |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein | | |

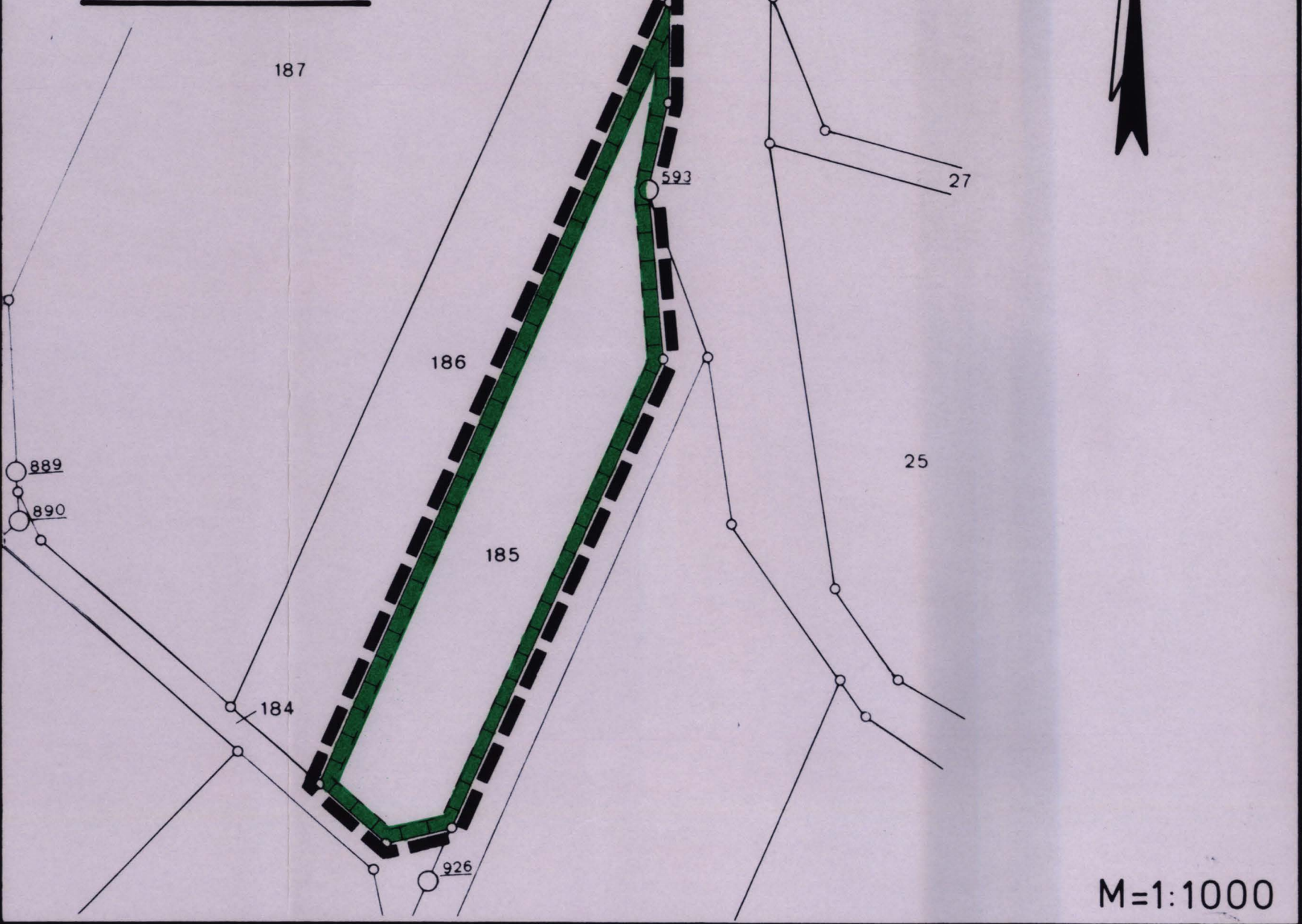
4. Zuordnungen nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG

4.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden die in der Gemarkung Rodenroth auf Fl. 6 Nr. 185 durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet (vgl. Plankarte 2).

4.2 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden ferner von der in der Gemarkung Rodenroth auf Fl. 1 Nr. 29/1 im Frühjahr 1995 von der Gemeinde Greifenstein im Vorgriff auf zu erwartende Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von rd. 2,38 ha durchgeführten Aufforstung 1,225 ha zugeordnet (vgl. Plankarte 3).

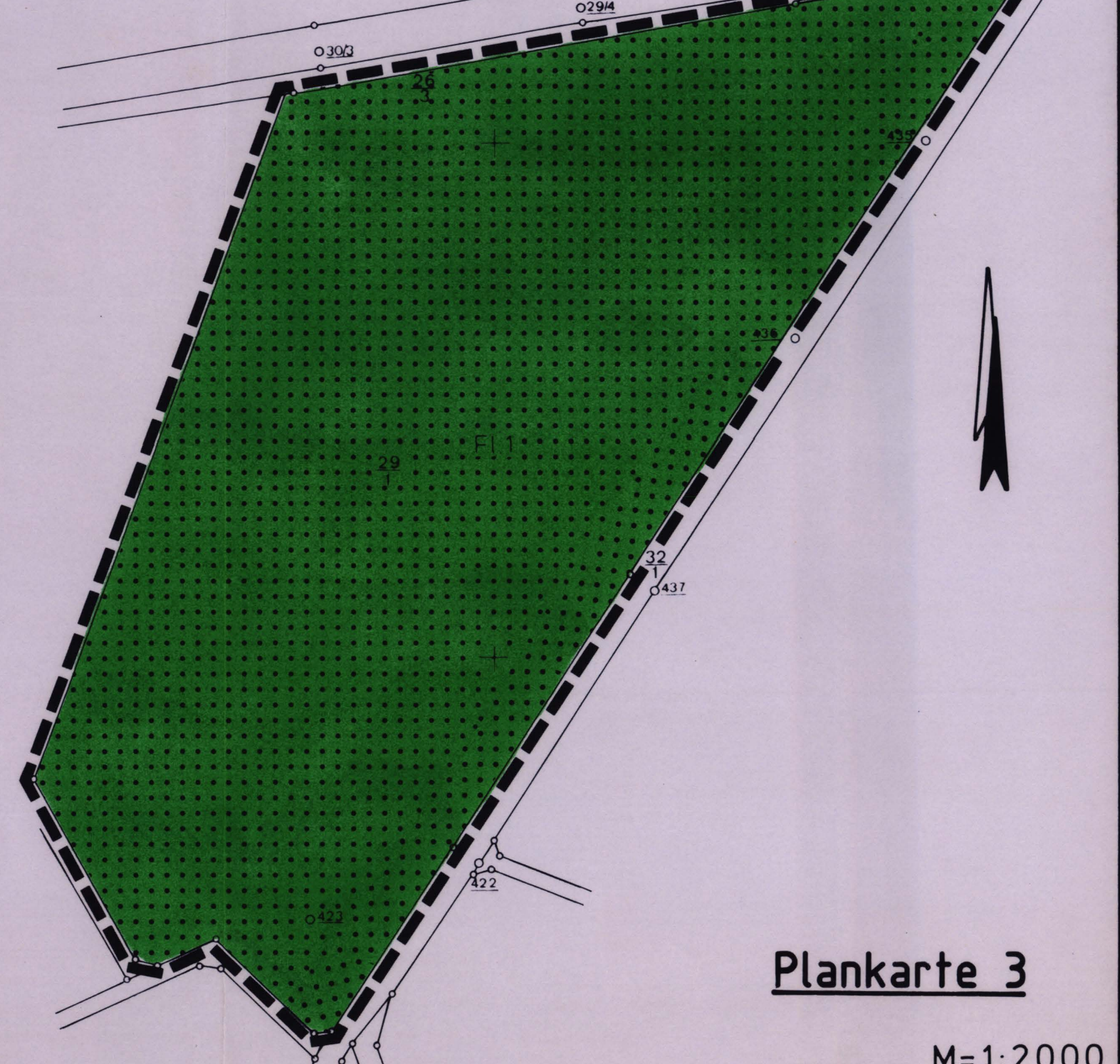
- Planzeichen Plankarte 2**
- 5.1 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 5.1.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Zweischüriges Extensivgrünland (das Schnittgut ist abzufahren, Düngung unzulässig)
- 5.2 **Sonstige Planzeichen**
- 5.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Plankarte 2



M=1:1000

- Planzeichen Plankarte 3**
- 6.1 **Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- 6.1.1 Wald, aufgeforstet (nachrichtliche Übernahme)
- 6.2 **Sonstige Planzeichen**
- 6.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Plankarte 3

M=1:2000

- Vermerke**
1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 19.10.1995 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.11.1995 im „Mitteilungsblatt für die Gemeinde Greifenstein“.
- Greifenstein, den 26. JULI 1996

 Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.11.1995 in der Verwaltung in der Zeit vom 30.11.1995 bis 8.12.1995 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ... vorgestellt.
- Greifenstein, den 26. JULI 1996

 Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 22.4.1996 bis 22.5.1996 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.4.1996 im „Mitteilungsblatt für die Gemeinde Greifenstein“ und in den „Greifensteiner Nachrichten“.
- Greifenstein, den 26. JULI 1996

 Bürgermeister
4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 16.7.1996 als Satzung beschlossen.
- Greifenstein, den 26. JULI 1996

 Bürgermeister
5. Anzeigevermerk
- Greifenstein, den ...

 Bürgermeister
6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Greifenstein, den ...

 Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 27.09.1996
 Az.: 34-61 d 04/01-
 Regierungspräsidium Gießen
 Im Auftrag

