

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- GELTUNGSBEREICH DER ERGÄNZUNG, SIEHE TEXTFESTSETZUNGEN NR.1
- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABRÜCKUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GE 1				GE 2				GE 3				GE 4			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
GRÜNFLÄCHENZAHL	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6
GESCHOSSEZAHL	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	1,0	0,5	1,0
BÜNDLINGSZAHL	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
BAUWEISE	---															
GERÄUDENHÖHE	---															
TRAUFHÖHE	---															

- GE GEMEINDEANFORDERLICH
- F FEUERWEHR
- V VERWALTUNG
- B BAUHOFF
- VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN
- BÖSCHUNGSRÜN
- VERKEHRSGRÜN
- PRIVATE GRÜNLÄCHEN:
- BÖSCHUNGSRÜN
- SICHTSCHUTZPFLANZUNG
- KLEINGÄRTEN
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANPFLANZEN VON GROSSKRONEN LAUBBÄUMEN (Z.B.: QUERCUS ROBUR, ACER PSEUDOPLATANUS)
- WASSERFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR ABRÄUMUNGEN DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- TRAFOSTATION
- HAUPTFÜRSTRICHUNG

Hinweis:
Mindesthöhe des Oberflächenniveaus der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 2, § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von den Dächern, bei dem es anfallt, versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüberhinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versickerung des Niederschlags durch andere Bestandteile der Verkleidung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Für eine Verschärfung bedarf es jedoch der Erlaubnis gemäß der § 7, 7a HWG in Verbindung mit § 19 BImSch.

PLANBEARBEITUNG	
DIPL.-ING. M. BENZKO	i. V. <i>V. Dierke</i>
PLANGR. I. KÜHN-ESEH	FEBR. 90
GEZ. S. BERNHARDT	JUNI '90
GEA. E. BRÜHL	JAN. '93

0 10 20 30 40 50 100m
MAßSTAB 1:1000

GEMARKUNG BEILSTEIN u. HAIERN
FLUR: Blst. 1 u. 7, Hd. 1 u. 2

ES WIRD BESCHENKT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM 26.08.1990 ÜBEREINSTIMMEN.

DI. BESCHENKUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.

DILLenburg, DEN 26.08.1990
i. A. *M. LVD*

TEXTFESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauSt in Verbindung mit Abs. 2 und 9 BauSt
- In Gewerbegebiet GE 2 sind nur Anlagen für spezielle Zweckerschließbahn, zulässig. Es dürfen keine Anlagen errichtet werden, die den ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen erfordern.
 - Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - Die Wände der Gebäude, in denen lärmintensive Maschinen und Anlagen untergebracht sind, sind in Gewerbegebiet GE 1 auf der Baugrenze gegenüber auszuführen. Lichtöffnungen sind in diesen Wänden nur als feststehende, schalldämmende Fenster zulässig. Tore und Türen sind in diesen Wänden zulässig. Sie dürfen jedoch nur für den Vorgang des Ein- und Ausfahrens bzw. -fahrens geöffnet werden.
 - In gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Verkaufsstellen nur für die Selbstvermarktung von produzierten und weiterverarbeiteten Metallen zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch Gebilde hergestellten Produkte darstellt und eine Neigung unter 20 Grad zulässig ist.
 - Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauSt
 - Nachbarn und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - M1: Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser ist über eine Zisterne, deren Speicherkapazität mindestens 15 Kubikmeter vorzusehen. Auf den angrenzenden Grundstücksflächen ist bei Bedarf ein Baumstreifen mit Gräsern und Hochstauden zu entwickeln und durch regelmäßige wiederkehrende Pflegemaßnahmen (einmalige Mahd pro Jahr in August, Abfähen des Mühlgras, keine Düngung) zu erhalten.
 - M2: In Gewerbegebiet GE 3 sind die Dachflächen erstens mit niedrigen Stauden, Gehäusen, Wildkräutern und Gräsern zu begrünen. Es sind trocken-tolerante Pflanzen, die regenerationsfähig sein müssen und einen gewissen Pflegeaufwand erfordern. Höher als einer Neigung unter 20 Grad sind als Gräserdecker auszubilden.
 - F1: Entlang des Grabens sind beidseitig erdhohe Bepflanzungen mit Erlan (Alnus glutinosa) und Weiden (Salix fragilis) vorzusehen. Auf den angrenzenden Grundstücksflächen ist bei Bedarf ein Baumstreifen mit Gräsern und Hochstauden zu entwickeln und durch regelmäßige wiederkehrende Pflegemaßnahmen (einmalige Mahd pro Jahr in August, Abfähen des Mühlgras, keine Düngung) zu erhalten.
 - F2: Der Gehölzbestand einschließlich des Erlenchwäldes, der Sukzessionswaldflächen und der gewässerbegleitenden Vegetation sowie die mit Gehölzen besetzten Böschungen sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - F3: Ökologische Umgestaltung einer Viehwiese

Auf dem Flurstück 74, Flur 2 in der Gemarkung Greifenstein-Odersberg ist eine ökologische Umgestaltung vorzusehen. Die Vegetationszone im Bereich des Grundbesitzes ist zu erhalten. Die Vegetationszone im Bereich des Feldhofs, bestehend aus Feldhofsgebäude und -schuppen sowie wasser- und genutzte Flächen sind anzuliegen bzw. zu entwickeln.

Die Hochstauden sind durch Überlassen der Sukzession in einem Zeitraum von 2 - 5 Jahren zu entwickeln. Pflegemaßnahmen beschränken sich auf die Mahd, die in einem Zeitraum von 1 - 2 Jahren alle zwei bis drei Jahre teilweise vorzunehmen ist - jedes Jahr 1/4 - 1/3 des Bestandes. Düngung und Pestizidinsatz sind unzulässig. Das Mühlgras ist von der Fläche zu entfernen.

Die Feldhofsgebäude sind in der Kernzone mit folgenden Gehölzen aufzuräumen: Hainbuche (Corylus avellana), Feldahorn (Acer campestre), Quercus robur, Eiche (Quercus petraea), Buche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Schlehdorn (Prunus spinosa), Wildrose (Rosa spec.), Weißdorn (Crataegus spec.) und Hainbuche (Corylus avellana).

Für die Mantelzone sind folgende Arten zu verwenden: Basalium (Corylus avellana), Hainbuche (Corylus avellana), Feldahorn (Acer campestre), Quercus robur, Faulbush (Fraxinus excelsior) und Hainbuche (Corylus avellana).

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die als Sicht- oder Windschutz dienen, entlang der 1.310 in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße, sind in der Weise des Landschaftsplanes, sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in unterschiedlicher Kronendichte zu bepflanzen. Gehölzarten siehe Anhang des Landschaftsplanes.

5. Entlang der Gebäudefassaden sind mind. 2 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Kleinstpflanzen dicht zu bepflanzen sind. Ausgenommen sind die Bereiche der Türe, Tore und Rampen.

6. Im Gewerbegebiet GE 4 sind pro Grundstück mindestens zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

7. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist auf Pflanzinseln oder -streifen für jeweils 4 Stellplätze ein stielstieliger Laubbau (z.B. Quercus robur, Acer pseudoplatanus) zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplätzen ist der Bereich der Baumscheibe vor den Gefahren zu sichern. Die Baumscheiben selbst sind entsprechend groß, mind. 8 qm, anzulegen und mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

8. An geeigneten Fassaden (z.B. Fassaden mit geringem Fensteranteil und entsprechenden Materialbeschaffenheit) sind als Kletterpflanzen zu erlaubten Wein (Vitis rotundifolia), Clematis (Clematis integrifolia), Rosen (Rosa spec.), Weinrebe (Vitis rotundifolia), Weinrebe, Blaurebe oder Gelblieb zu pflanzen. Mit Ausnahme von Efeu und Mispel sind Kletterpflanzen nur mit Sträuchern und Bodendeckern zu erläutern (siehe Erläuterungen zum Landschaftsplan).

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauSt

9. Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Insbesondere sind gesunde Laubbäume mit mehr als 10 cm Durchmesser - gemessen in 1 m Höhe - zu erhalten. Falls dadurch eine Durchdringung mit Wasser durch den Wurzelbereich zu erwarten ist, sind die Gehölze durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Die Gehölze sind bei Bedarf zu ergänzen.

Festsetzungen gem. § 18 BImSch in Verbindung mit § 9 (4) BauSt

A. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 40 % als Grünflächen mit großblättrigen Bäumen und Strauchpflanzungen anzulegen und zu unterhalten (1 Strauch entspricht 1 qm, 1 Baum entspricht 10 qm). Die zu verwendenden Arten haben der potentiellen natürlchen Vegetation zu entsprechen.

B. Grundstücksflächen sind so auszubilden, daß sie das Wechseln von standortgerechten Kletterpflanzen bis Spätkletterpflanzen bzw. Kletterpflanzen in das Landschaftsbild einbinden. Sollten weitere Mauern notwendig werden, sind diese ausschließlich mit Natursteinen als Trockenmauern aufzuführen.

C. Vorhandene Stützmauern, die über das Geländeebenes hinausragen, sind durch eine intensive Begrünung (z.B. Kletterpflanzen bzw. Kletterpflanzen) in das Landschaftsbild einzubinden. Sollten weitere Mauern notwendig werden, sind diese ausschließlich mit Natursteinen als Trockenmauern aufzuführen.

D. Wege, Hof- und Stallplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotter, Schotterterrassen, befestigtes Pflaster) zu befestigen.

E. Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farben noch glänzende Oberflächennormen zulässig.

F. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad und maximal 45 Grad zulässig. In Gewerbegebiet GE 3 sind nur Dachneigungen bis maximal 22 Grad zulässig (siehe auch M2 Dachbegrenzung). In Gewerbegebiet GE 4 sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15 Grad und maximal 30 Grad zulässig.

Nachrichtliche Übernahme:

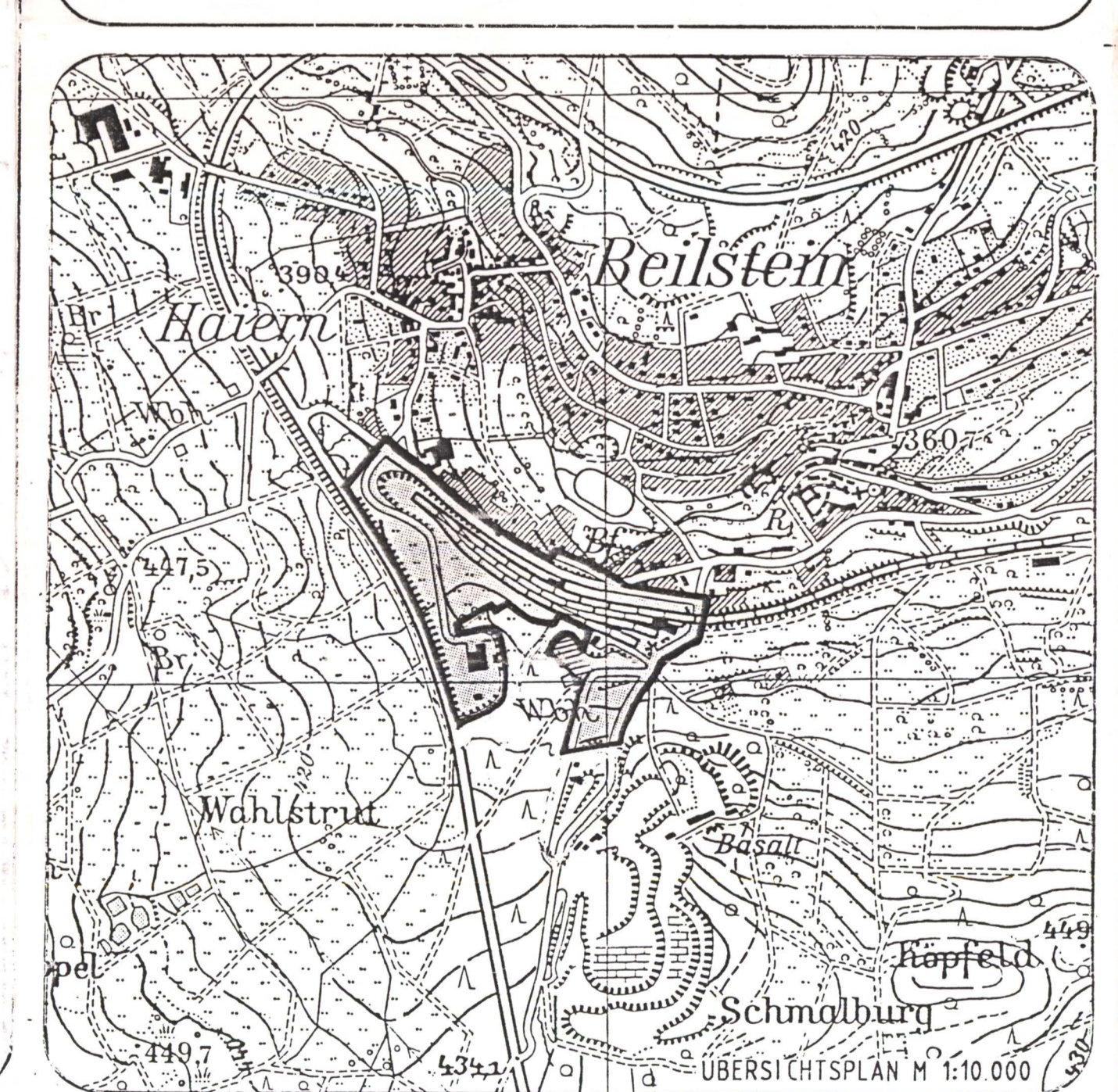
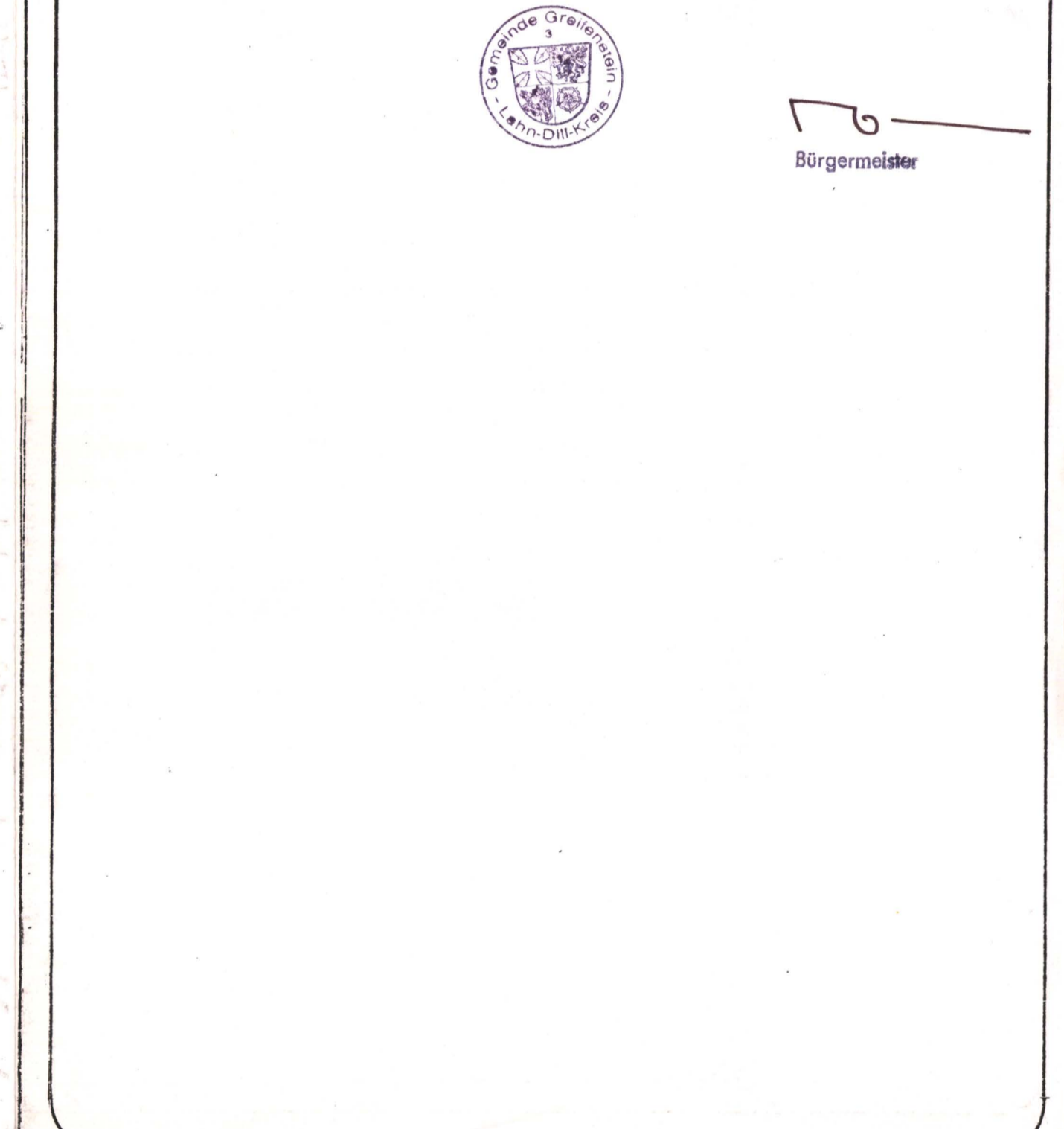
Gemäß § 23 des Hessischen Straßengesetzes dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Reichhöhe liegen (Hochbauten) an Landstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 23 Hessisches Straßengesetz Verbotswegen den Hochbauten gleichgestellt sind, und daß sie in der Bauweise nicht errichtet werden dürfen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß beleuchtete Werbeanlagen bündelfrei sein müssen, und daß die gesetzlich geschützten Flächen für optische Verkehrszeichen in Bereich zur Landstraße 3046 nicht verwendet werden dürfen.

Gemäß § 19 Hessisches Straßengesetz sind Fahrten auf Landstraßen außerhalb der geschlossenen Straßenspur nur mit Erlaubnis der Straßenbehörde zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
VOM 10.09.1993
BEANTRAGT AM 12.09.1993
Grefenstein DEN 11. JAN. 1994
- BÜRGERBEITLUGUNG GEM. § 311 BauSt
VOM 10.09.1993
BEANTRAGT AM 12.09.1993
Grefenstein DEN 11. JAN. 1994
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFF. BELANGE
GEM. § 4 BauSt
VOM 10.09.1993
BEANTRAGT AM 12.09.1993
Grefenstein DEN 11. JAN. 1994
- 1/3 ENTWURFSBESCHLUSS (OFFENLEGUNGSBESCHLUSS)
AM 02.07.1993
GEM. § 4 BauSt
VOM 10.09.1993
BEANTRAGT AM 12.09.1993
Grefenstein DEN 11. JAN. 1994
2. ENTWURFSBESCHLUSS (OFFENLEGUNGSBESCHLUSS)
AM 14.01.1994
GEM. § 4 BauSt
VOM 10.09.1993
BEANTRAGT AM 12.09.1993
Grefenstein DEN 11. JAN. 1994
2. OFFENLEGUNG GEM. § 312 BauSt
AM 14.01.1994
GEM. § 4 BauSt
VOM 10.09.1993
BEANTRAGT AM 12.09.1993
Grefenstein DEN 11. JAN. 1994
- SATZUNGSBESCHLUSS
AM 19.09.1993
GEM. § 4 BauSt
VOM 10.09.1993
BEANTRAGT AM 12.09.1993
Grefenstein DEN 11. JAN. 1994
- SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ERGÄNZUNG
AM 14.10.1993
GEM. § 4 BauSt
VOM 10.09.1993
BEANTRAGT AM 12.09.1993
Grefenstein DEN 11. JAN. 1994



GEMEINDE GREIFENSTEIN
BEBAUUNGSPLAN
"VOR DEM HAIN / JOST
DIETRICHSWIES / HAINHECKE"
BEILSTEIN
1. ERGÄNZUNG