PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIET

	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4
	II	II	I	II
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE				
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,6	0,6	0,6	0,6
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	1,0	1,0	0,6	1,0
BAUMASSENZAHL	—	—	—	—
BAUWEISE	—	—	—	—
GEBÄUDEHÖHE	—	—	10,00 m	—
TRAUFHÖHE	6,00 m	7,00 m	5,00 m	6,00 m

DIE TRAUFHÖHE BEZIEHT SICH AUF DIE ÜBERKANTE DER STRASSENACHSE VON DEN GEBÄUDEN BEI GEBÄUDEN, DIE NICHT AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN STOßEN, BEZIEHT SICH DIE TRAUFHÖHE AUF DAS GEWACHSENE GELÄNDE.

- GEMEINBEDARFSFLÄCHEN
- F — FEUERWEHR
- VERWALTUNG
- BAUHOF
- VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- BÖ — BÖSCHUNGSGRÜN
- V — VERKEHRSGRÜN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:

- BÖ — BÖSCHUNGSGRÜN
- SP — 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 GROSSKRONIGEN LAUBBÄUMEN (Z.B.: QUERCUS ROBUR, ACER PSEUDOPLATANUS)
- WASSERFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- TRAFOSTATION
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

Hinweis:

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs.3, § 51 Abs.2 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn gesundheitliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll dartiberhinaus in geeigneten Fällen versickert werden, wenn dies ohne Gefährdung oder unzumutbare Belästigung durch Versickerung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

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

TEXTFESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Im Gewerbegebiet GE 3 sind zur Anlagen für sportliche Zwecke(Schießstand, Schießstand, zulässig). Es dürfen keine Anlagen errichtet werden, die den allmählich oder zeitweiligen Aufenthalt von mensehen dienen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2. Die Wände der Gebäude, in denen lärmintensive Maschinen und Anlagen untergebracht sind, sind in Gewerbegebiet GE 1 auf der Nordseite geschlossen auszuführen. Lichtöffnungen sind in diesen Wänden nur als feststehende, schallgedämmte Fenster zulässig. Tore und Türen sind in diesen Wänden zulässig. Sie dürfen jedoch nur für den Vorgang des Ein- und Ausfahrens bzw. -gehens geöffnet werden.

3. Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Verkaufsstellen von für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Gebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen 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 Speichervolumen mindestens 25 Liter je qm behaste Grundfläche betragen sollte, zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Nicht benötigtes Wasser ist mit einem Überlauf in die Kanalisation abzuleiten.

M2: Im Gewerbegebiet GE 3 sind die Dachflächen extensiv mit niedrigen Staudeg, Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern zu begrünen. Es sind trockenheitsverträgliche, zeitweise Verrässung ertragende, niedrig bleibende Pflanzen zu wenden, die regenwasserhäufig wissen und einem geringen Pflegeaufwand erfordern. Dächer mit einer Neigung unter 20 Grad sind als Gründächer auszubilden.

F1: Entlang des Grabens sind beidseitig ergänzende Bepflanzungen mit Erlen (Alnus glutinosa) und Weiden (Salix fragilis) vorzunehmen. Auf den angrenzenden Grünlandflächen ist beidseitig ein Saumstreifen mit Gräsern und Hochstauden zu entwickeln und durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen (einmalige Mahd pro Jahr im August, Abfahren des Mähgutes, keine Düngung) zu erhalten.

F2: Der Gehölzbestand einschließlich des Erlenbruchwaldes, der Sukzessionswaldflächen und der gewässerbegleitenden Vegetation sowie die mit Gehölzen bewachsenen Böschungen sind zu erhalten und den natürlichen Sukzessionen zu überlassen.

F3: Ökologische Umgestaltung einer Viehweide

Auf dem Flurstück 74, Flur 2 in der Gemarkung Greifenstein-Odersberg ist eine ökologische Umgestaltung vorzunehmen. Die Verzäunungszone im Bereich des Grundwasseraustritts ist zu erhalten und drei Amphibienteiche, Sechen, Feldhölzinseln, Lesesteinwälle, Benchtandsäumen und -säume sowie extensiv genutzte Mähwiesen sind anzulegen bzw. zu entwickeln.

Die Hochstaudenfluren und -säume sind durch Überlassen der Sukzession in Teilbereichen zu entwickeln. Die Teiche sind durch Pflegemaßnahmen beschränken sind auf alle drei Jahre, die in einem Zeitraum von 3 – 4 Jahren abschnittsweise vorzunehmen sind. Im ersten Jahr 1/4 – 1/3 des Bestandes. Düngung und Pestizideinsatz sind auszulassig; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Feldholzinseln sind in der Fernzone mit folgenden Gehölzen anzupflanzen: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Vogelkirsche (Prunus avium).

Für die Heckenzone sind folgende Arten zu verwenden: Haselnuß (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus) sowie lokal vorkommende Arten von Weißdorn (Crataegus spec.), Wildrosen (Rosa spec.) und Brombeeren (Rubus spec.)

Die Hecken sind als "Benjes-Hecken" anzulegen. Auf der vorgesehenen Fläche ist Baumschnitt (z.B. von der Obstbaumpflege) auszubringen, so daß sich in Schutz der Dornsträucher und unter Gehölze aus Samen entwickeln können. Die Pflege der Feldholzinseln und Hecken beschränkt sich auf ein abschnittsweise Zurückschneiden im Abstand von 10 – 15 Jahren.

Die extensiv genutzten Mähwiesen sind jährlich einmal ab Anfang August zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sind zu unterlassen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Amphibientsche sind zu anzulegen, daß gemäßigt große Flachwasserzonen bis höchstens 20 cm Tiefe, aber auch Bereiche bis 1 m Tiefe entstehen. Anpflanzungen sind nicht vorzunehmen. Aufkommende Ufervegetation ist abschnittsweise im Abstand von 2 – 3 Jahren zu mähen bzw. zurückzuschneiden; der Teichgrund ist bei Bedarf zu entschlammen.

F4: Der Waldrand ist stufenartig mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen IT. Ordnung auszubilden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die als Sichtschutzpflanzung festgesetzt sind, entlang der L 3382 im Nordwesten und entlang der L 3046 im Westen des Planungsgebietes sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung dicht zu bepflanzen. Gehölzarten siehe Anhang des Landschaftsplanes.

5. Entlang der Gebäudefassaden sind mind. 2 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Kletterpflanzen 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 jweils 4 Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum (z.B. Quercus robur, Acer pseudoplatanus) zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben selbst sind entsprechend groß, mind. 8 qm, auszulegen und mit Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen.

8. An geeigneten Fassaden (z.B. Fassaden mit geringen Fensteranteil und entsprechender Materialbeschaffenheit (Putz, Holz) sind als Kletterpflanzen an Schattenwänden (Nordfassade) Efeu, an sonnenexponierten Wänden (West-, Süd- und Ostfassaden) Wilder Wein, Gemeine Waldrebe, Kletterhortensie, Weinrebe, Blauregen oder Geißblatt zu pflanzen. Mit Ausnahme von Efeu und Wilden Wein bevorzugen die übrigen Kletterpflanzen Kletterhilfen (siehe Erläuterungen zum Landschaftsplan).

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

9. Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Insbesondere sind gesunde Laubgehölze mit mind. 60 cm Stammumfang – gemessen in 1 m Höhe – zu erhalten. Fällen dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

Festsetzungen gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

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

B. Grundstückseinfriedungen sind so auszubilden, daß sie das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken und in die Gehölzpflanzungen mit eingebunden werden. Dort, wo das Anpflanzen von Sträuchern aus Platzgründen nicht möglich ist, sind laubwachsende Kletterpflanzen zur Eingrünung der Zaunanlagen zu verwenden.

C. Vorhandene Stützmauern, die über das Geländeniveau hinausragen, sind durch eine intensive Begrünung (z.B. Kletterpflanzen bzw. Hängepflanzen) in das Landschaftsbild einzubinden. Darüber hinaus weitere Mauern notwendig werden, sind diese ausschließlich als Naturmauern als Trockenmauern aufzubauen.

D. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotter, Schotterrasen, breitfugig verlegtes Pflaster) zu befestigen.

E. Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farbtöne noch glänzendes Oberflächenmaterial 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. Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur Dachneigungen bis maximal 25 Grad zulässig (siehe auch M2: Dachbegrünung). Im 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 freigelegte Flächen (Hochbauten), an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom nächsten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 23 Hessisches Straßengesetz Werbeanlagen den Hochbauten gleichgestellt sind, und daß sie in der Bauverbotszone nicht errichtet werden dürfen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß beleuchtete Werbeanlagen blendfrei sein müssen, und daß die gesetzlich geschützten Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmer im Bereich zur Landesstraße 3046 nicht verwendet werden dürfen.

Gemäß § 19 Hessisches Straßengesetz sind Zufahrten bei Landesstraßen außerhalb der geschlossenen Ortslage nur mit Erlaubnis der Straßenbaubehörde zulässig.

PLANBEARBEITUNG

bruno koch — DIPL.-ING. M.BENZKO

PLANGR.	KUHNE-ESCH	FEBR/MÄRZ	
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 , Ha.1 u.2

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM 24.08.1990 ÜBEREINSTIMMEN.

DIE BESCHEINIGUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

DILLENBURG DEN 24.08.1990 i.A. LVD

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
AM 27.07.1989
BEKANNTGEMACHT AM 12.09.1989
Greifenstein DEN 25.03.1993
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3(1) BauGB
VOM 18.09.1989 - 25.09.1989
Greifenstein DEN 25.03.1993
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFF. BELANGE
GEM. § 4 BauGB
VOM 18.09.1990 BIS 17.09.1990
Greifenstein DEN 25.03.1993
Bürgermeister

1/3 ENTWURFSBESCHLUSS
(ÖFFENTLICHKEITSBESCHLUSS)
AM 27.07.1990
AM 28.04.1992
Greifenstein DEN 25.03.1993
Bürgermeister

1/3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3(2) BauGB
VOM 17.08.1990 BIS 17.09.1990 u. VOM 03.08.92 – 10.07.92
BEKANNTGEMACHT AM 27.08.1990 u. 27.05.1992
Greifenstein DEN 25.03.1993
Bürgermeister

2. ENTWURFSBESCHLUSS
(ÖFFENTLICHKEITSBESCHLUSS)
AM 11.05.1993
Greifenstein DEN 25.03.1993
Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3(2) BauGB
VOM 11.10.1991 BIS 14.11.1991
BEKANNTGEMACHT AM 01.10.1991
Greifenstein DEN 25.03.1993
Bürgermeister

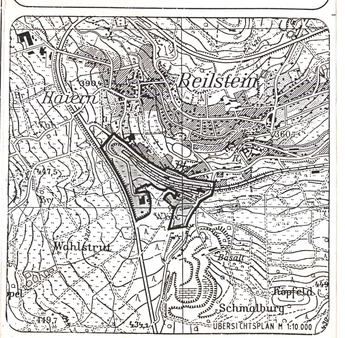
SATZUNGSBESCHLUSS
AM 10.11.1992
Greifenstein DEN 25.03.1993
Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 (3) BauGB

BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS AM 199

RECHTSKRÄFTIG AB 199 DEN 199

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des § 10 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 07. JUNI 1993
Az.: 34-614.04.01
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag



Gesetzliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)
3. Planzeichenverordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. Verordnung über die Aufgabe von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 100)
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1986 (GVBl. I S. 102)

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