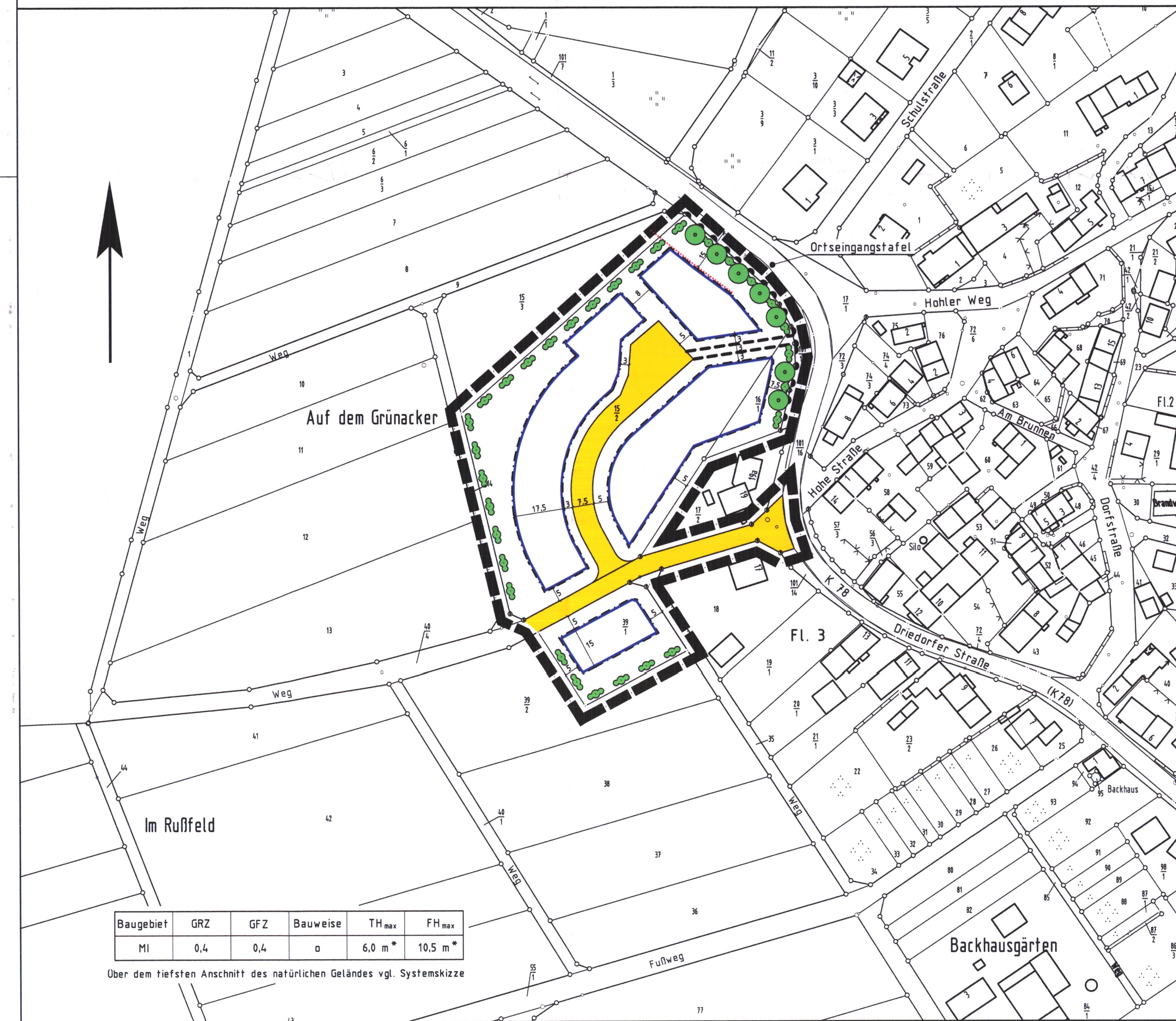


Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Rodenberg

Bebauungsplan

"Auf dem Grünacker/Im Rußfeld"



Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	TH _{max}	FH _{max}
MI	0,4	0,4	o	6,0 m*	10,5 m*

Über dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes vgl. Systemskizze

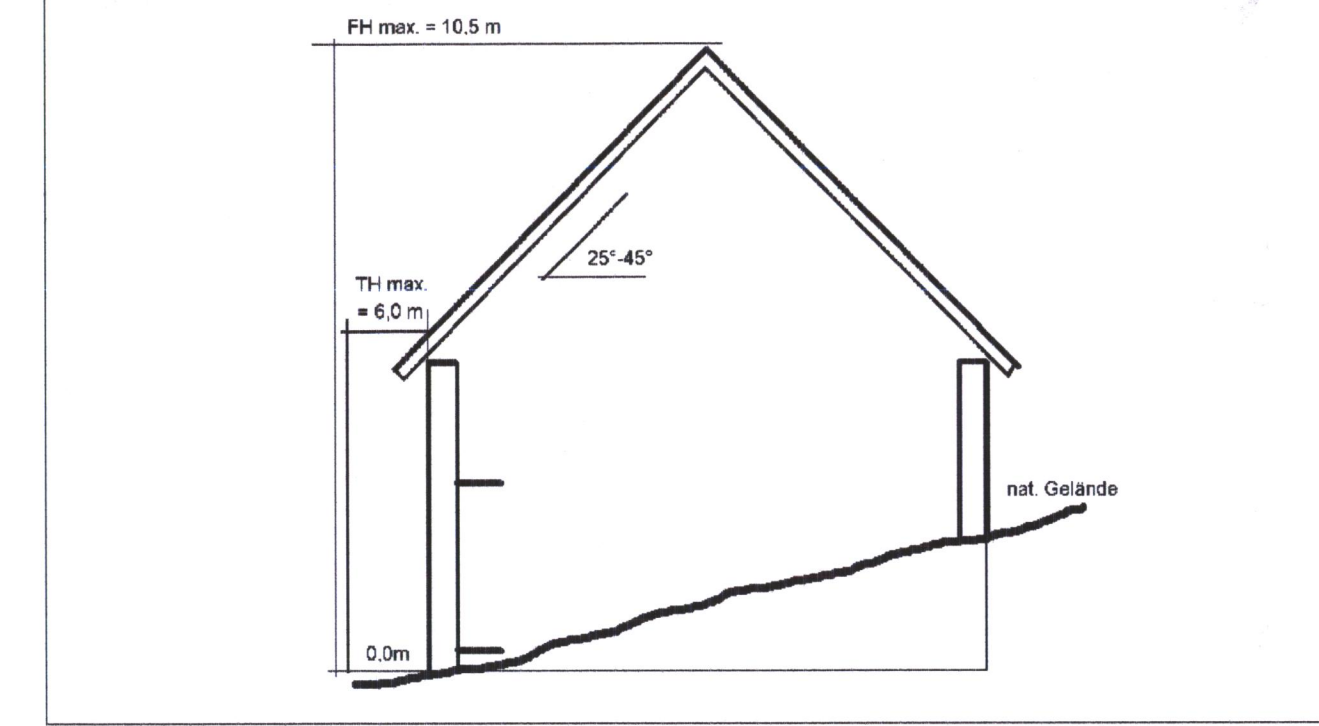
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
 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)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 567)

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 MI Mischgebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem angegebenen Bezugspunkt; hier:
 - 1.2.2.3.1 TH_{max} Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
 - 1.2.2.3.2 FH_{max} Firsthöhe
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 Offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 - 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.4.4 Baufreihaltezone gemäß § 23(1) HStG: Bauwerke, die ganz oder tlw. über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 - 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 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.2.1
 - 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubstrüchern gemäß 2.2.2
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Greifenstein
 - 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Systems-skizze



2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. Von Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
 - 2.2.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):
 - Acer platanoides – Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Quercus robur – Stieleiche
 - Quercus petraea – Traubeneiche
 - Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
 - 2.2.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 - Acer campestre – Feldahorn
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 - Corylus avellana – Hasel
 - Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
 - Malus sylvestris – Wildapfel
 - Prunus spinosa – Schlehe
 - Pyrus pyrastrer – Wildbirne
 - Rosa canina agg. – Hundrose
 - Sorbus aucuparia – Eberesche
 - Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren
- 2.3 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
 - 2.3.1 Der geplanten Bebauung werden als Ausgleich folgende Maßnahmen zugeordnet:
 - 2.3.1.1 Regeneration des Waldwiesentales auf den Flurstücken Gemarkung Arborn, Fl. 7 Nr. 8 und 11 durch Herausnahme aufgekommener Gehölze und Wiederaufnahme einer extensiven Wiesen- ggf. auch Waidnutzung (64% des Biotopwertgewinns).
 - 2.3.1.2 Entnahme nicht standortgerechter Fichtenbestockungen mit anschließender Sukzession auf den Flurstücken Gemarkung Beilstein, Fl. 4 Nr. 2 und 13.
 - 2.3.1.3 Entnahme nicht standortgerechter Fichtenbestockungen mit anschließender Anpflanzung von Erlen und Eschen auf dem Flurstück Gemarkung Beilstein, Fl. 1 Nr. 21.
 - 2.3.2 Den geplanten Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich folgende Maßnahmen zugeordnet:
 - 2.3.2.1 Regeneration des Waldwiesentales auf den Flurstücken Gemarkung Arborn, Fl. 7 Nr. 8 und 11 durch Herausnahme aufgekommener Gehölze und Wiederaufnahme einer extensiven Wiesen- ggf. auch Waidnutzung (36% des Biotopwertgewinns).
- 3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
 - 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
 - 3.1.1 Dachneigung
 - Bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Dächer von ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können auch flacher ausgeführt werden.
 - 3.1.2 Dacheindeckung
 - Bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen sind Naturschiefer und Dachsteine in anthrazit zulässig. Dächer von ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können alternativ auch dauerhaft begrünt werden. Solaranlagen sind zulässig.
 - 3.1.3 Fassadengestaltung
 - Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.
 - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO:
 - 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden und Holzlaten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich hierbei nicht auch um Stützmauern handelt. Die Zäune sind mit Laubstrüchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
 - 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
 - 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
 - 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Begrünungen
 - 3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qm Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsatz Wildblummischung) vorzusehen.

3.4.2

Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

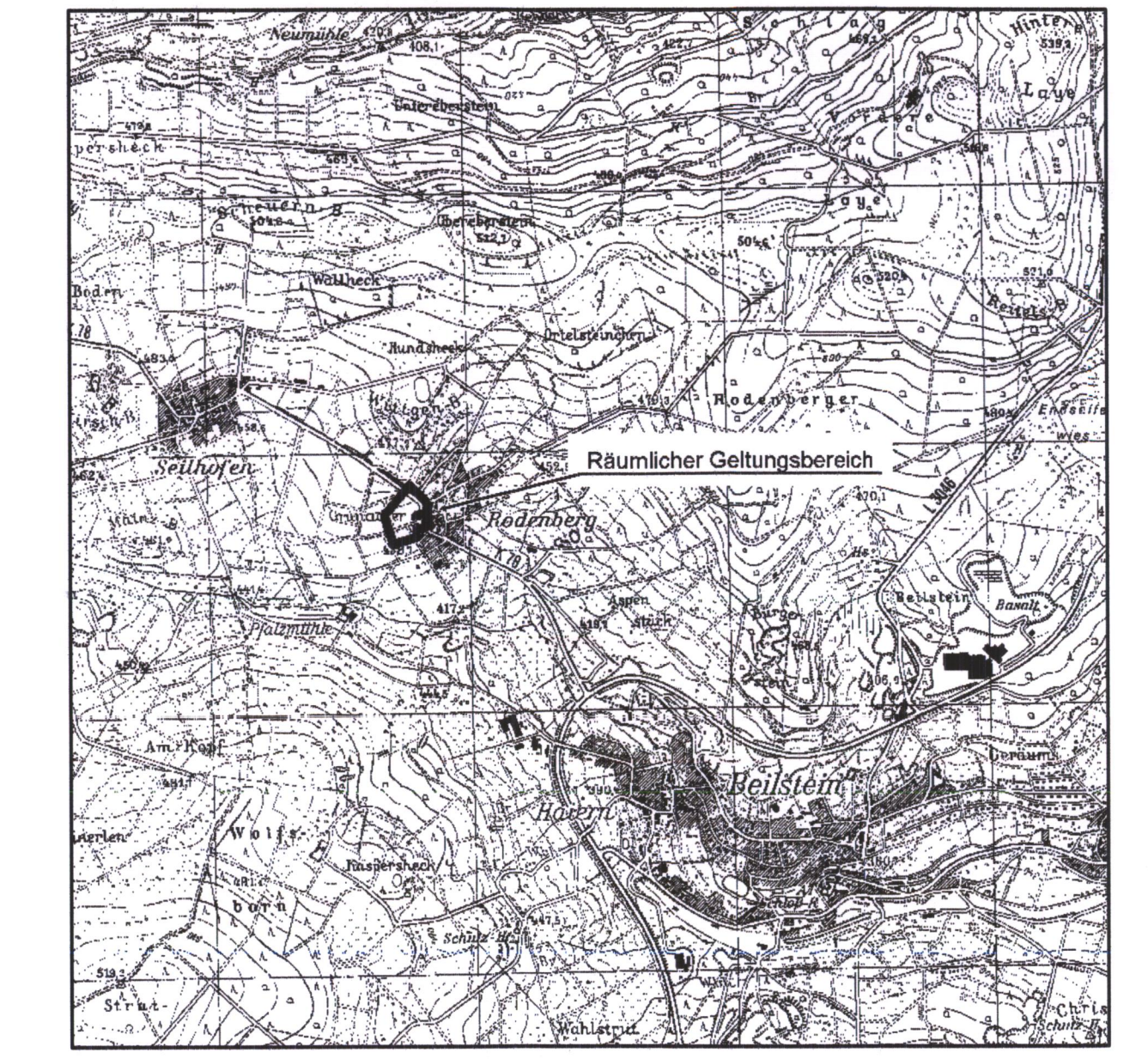
3.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):	
Acer campestre - Feldahorn	Tilia cordata - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	
Carpinus betulus - Hainbuche	
Fagus sylvatica - Buche	
Quercus robur - Stieleiche	Malus sylvestris - Wildapfel
Quercus petraea - Traubeneiche	Pyrus pyrastrer - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Artenliste 2 (Sträucher):	
Carpinus betulus - Hainbuche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Prunus spinosa - Schwarzdorn
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina agg. - Hundrose
Crataegus monogyna - Weißdorn	
Crataegus laevigata - Weißdorn	
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten	
Cornus mas - Kornelkirsche	Laburnum vulgare - Goldregen
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Mespilus germanica - Mispel
Forsythia intermedia - Forsythie	Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
Ilex aquifolium - Stechpalme	Syringa - Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen	
Campsis radicans - Trompetenblume	Lonicera caprifolium - Gelblili
Clematis montana - Kletterkirsche	Polygonum aubertii - Kletterknöterich
Clematis-Hybriden - Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera - Echter Wein
Hedera helix - Efeu	Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzie
Lonicera periclymenum - Wald-Gelblili	
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein	

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 27.05.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.10.2001 in den Greifensteiner Nachrichten.
- Greifenstein, den 8. Juli 2002
Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.10.2001 in der Verwaltung in der Zeit vom 24.10.2001 bis 06.11.2001 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- Greifenstein, den 8. Juli 2002
Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.09.2002 bis 15.04.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 05.09.2002 in den Greifensteiner Nachrichten.
- Greifenstein, den 8. Juli 2002
Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 20.06.2002 als Satzung beschlossen.
- Greifenstein, den 8. Juli 2002
Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 6. Juli 2002 öffentlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Greifenstein, den 17. Juli 2002
Bürgermeister

Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30
 Stand: 26.07.2001
 14.01.2002

Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Rodenberg
 Bebauungsplan
 "Auf dem Grünacker/Im Rußfeld"

Satzung

Bearbeitet: Fischer
 CAD: Bell
 Maßstab: 1:1000