

## Zeichenerklärung der ALK-Daten:

Grundstücksgrenze  
 Flurbebauung  
 Flur  
 Flurstücksnummer

## Planzeichenerklärung:

Geltungsbereich  
 Baugrenze

M1-2  
 Mischgebiet, Index 1 und 2

GE1-2  
 Gewerbegebiet, Index 1 und 2

0,6  
 Grundflächenzahl

12  
 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

z.B. F<sub>H</sub> = 10  
 Maximal zulässige Firsthöhe (in Meter)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

AF  
 Anbaufreie Straße

Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung:

Getriebelbestand  
 Weise

Grünflächen, privat  
 Zweckbestimmung:

Streubestand

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bänderungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abgrenzung unterschiedlicher Biotope

Hinweis:

Der Geltungsbereich des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes wird um die Grundstücke, die östlich der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen, erweitert.

Textliche Festsetzungen:

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

1.1 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

1.2 Im gesamten Geltungsbereich sind nur solche Betriebe zulässig, von denen Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach der TA-Luft in der Fassung vom 01.10.2002 abzulassen.

1.3 Die max. zul. Firsthöhe (Höheanlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude ist jeweils ab Oekozone natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade zu ermitteln (§ 9 Abs. 3 BauGB).

1.4 Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Im Gewerbegebiet darf die Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

1.6 Im Gewerbegebiet mit Index 2 sind Anlagen und Einrichtungen, die der Entwicklung und Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) dienen, zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, z.B. Trastation und Funktionsgebäude, die für diese Nutzung erforderlich sind.

2 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) anschl. vom Baubereichsrecht abweichende Maße der Teile der Abstandslinien (§ 9 (1) Nr. 2a)

2.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).

2.2 Die überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes mit Index 2 dürfen zu 100 % für Module einer Photovoltaikanlage genutzt werden

3 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 dürfen in den nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Gebieten nicht überschritten werden.

Tabelle: Max. zulässige Emissionskontingente

Teilflächen	max. zul. Emissionskontingente L <sub>eq</sub>
Nr.	Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE1	dB(A) 63 dB(A)
GE2	60 45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Stand 12/2006

4 Gärtnereisetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Gewerbegebieten mit den Indizes 1 und 2 zu mindestens 30 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen eine mindestens 25-prozentige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen, wobei ein Baum 10 m<sup>2</sup> entspricht und ein Strauch 1 m<sup>2</sup>.

4.2 Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume ein zulässiges Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn auf dem jeweiligen Grundstück eine entsprechende Ersatzpflanzung erfolgt. Getriebelbeständen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind anzuschreiben. Als Ersatzpflanzung dürfen auch halb- bzw. niederstammige Obstbäume als Ersatzpflanzung gewählt werden.

4.3 Eine wasserundurchlässige Befestigung der Stellplätze ist in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

4.4 Auf Parkplätzen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum, Hochstamm, zu pflanzen.

5 Gärtnereisetzungen nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB

5.1 Im Mischgebiet sind für Wohngebäude nur anthrazitfarbene oder schiefergraue Dächer zulässig.

Im Mischgebiet mit Index 1 sind die Dachneigungen der Hauptgebäude zwischen 30° und 45° zu wählen.

Im Mischgebiet mit Index 2 sind die Dachneigungen für Wohngebäude zwischen 30° und 45° zu wählen. In diesem Gebiet dürfen Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

In beiden Mischgebieten dürfen Nebenanlagen, z.B. Garagen und Hütten, mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

5.2 Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farböne noch glänzendes Oberflächematerial zulässig.

5.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

5.4 Untergeordnete Nebenanlagen sind zulässig.

6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Für Gebäude mit einer Ersturgeschosse über 8 m muss ein 2. Rettungsweg vorgesehen werden, s. § 13 HBO.

6.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodenkenntnisse entdeckt werden, so ist dies unverzüglich hessenarchäologische, westfälische, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6.3 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von 2. Bauwerksteilern (eines angezeig. eines entstehen), in denen Bergbau betrieben bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden.

Bei Bauverfahren ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Gegebenenfalls sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Planverfahren:

Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2015 beteiligt.

Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB abgestimmt. Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:

Der Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 14.12.2015 bis einschl. 22.01.2016 öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.12.2015.

2 öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB:

Der Bebauungsplan wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert.

Die Beteiligung wurde daher ein 2. Mal öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 29.03.2016 bis einschl. 29.04.2016 erneut öffentlich ausliegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.03.2016.

Die gleichzeitig durchgeführte Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 14.03.2016 vorgenommen.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Die Gemeinderatssitzung hat am 06.09.2016 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungsatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:

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.

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Greifenstein, .....

(Siegel)

(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:

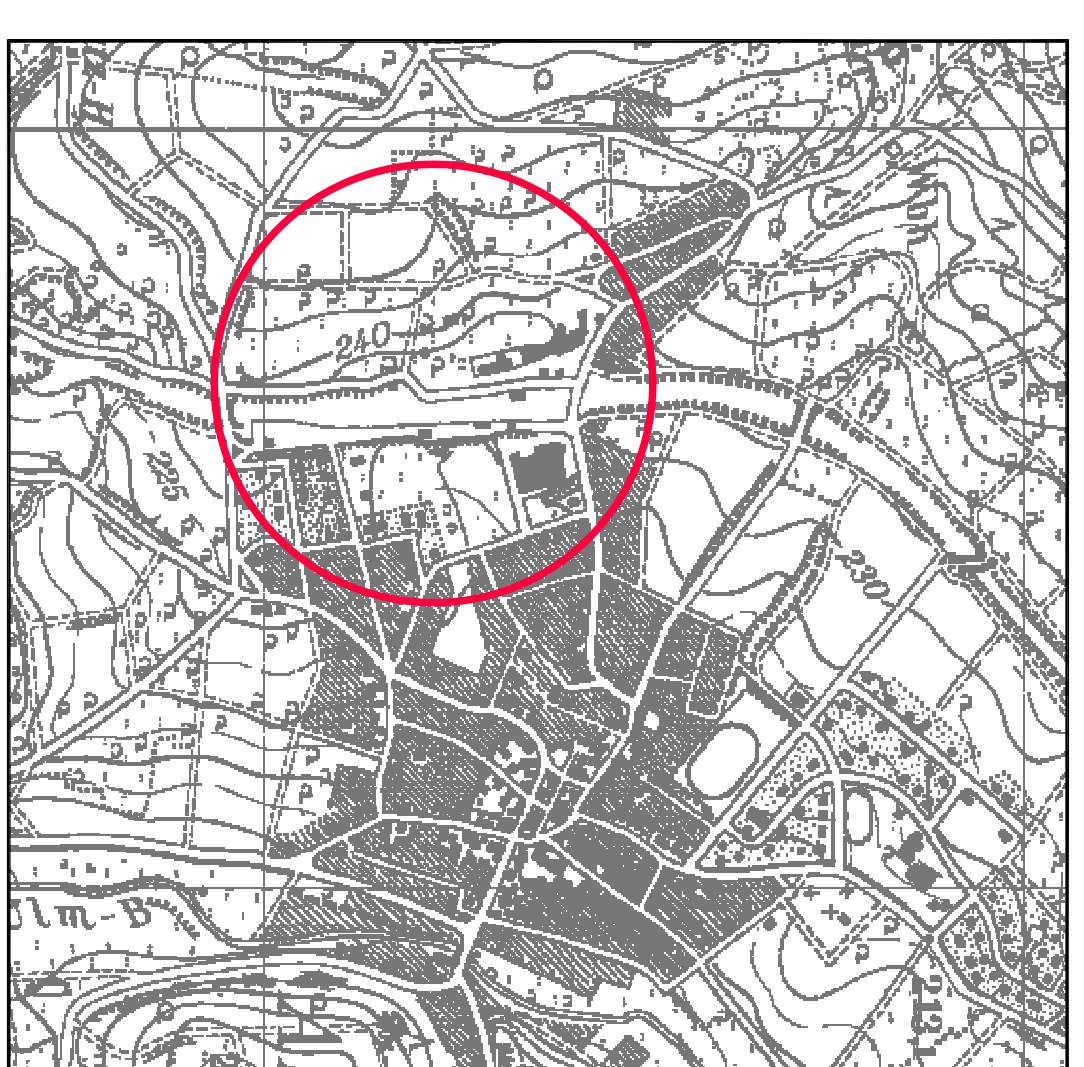
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Greifenstein, .....

(Siegel)

(Bürgermeister)



— Lage des Geltungsbereiches

## Gemeinde Greifenstein

### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Vor der Lenzwies / Auf der Hühnerheck", Ortsteil Allendorf

Satzung	Stand:	Datum:
Bearbeitet:	I. Zillinger	06.09.2016
Gezeichnet:	Garwek	1506/7
Geprüft:		
Maststab:	1:1.000	
Zeichnungsnummer:		
Ersatz für:		

Kartengrundlage:  
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: März 2015