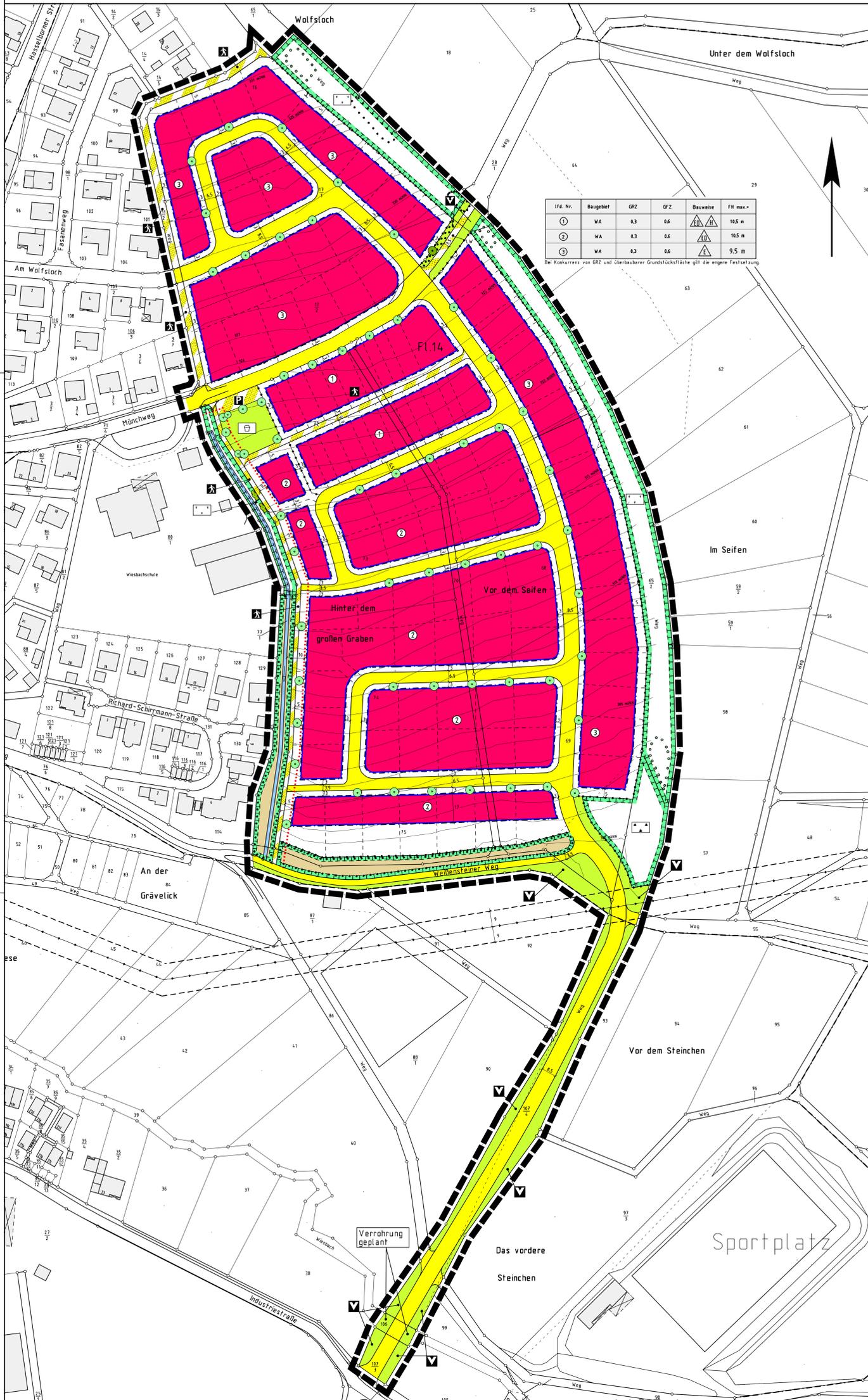


Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach

Bebauungsplan "Vor dem Seifen"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	FH max.
1	WA	0,3	0,6		10,5 m
2	WA	0,3	0,6		10,5 m
3	WA	0,3	0,6		9,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die strengere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
 Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. II 85-61, 2005 Nr. 11 S. 305).

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 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Garagezufahrt) gemessen in der Grundstücksmitte bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grenze bzw. Brandwand, bei Reihenhäusern auf der westlichen Gebäudegrenze bzw. Brandwand:
- 1.2.2.3.1 FH Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.2 Hausgruppen zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.2.1 Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.2.2 Fußweg
- 1.2.4.2.3 Öffentliche Parkfläche
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab-
 leitung
- 1.2.5.1 20-qv-Freileitung der SüWAG mit einem insgesamt 18 m breitem Schutzstreifen
 (nicht eingemessen)
- 1.2.6 Grünflächen (öffentlich)
- 1.2.6.1 Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.6.2 Spielplatz
- 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.2.7.1 Graben mit Uferbereich
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum
 Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
 Natur und Landschaft
- 1.2.8.1.1 Zweckbestimmung Gehölzsaum siehe 2.2.3
- 1.2.8.1.2 Zweckbestimmung Extensivgrünland siehe 2.2.4
- 1.2.8.1.3 Zweckbestimmung Feuchtsaumbaumflur siehe 2.2.5
- 1.2.8.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.3.1
- 1.2.8.3 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.3.2
- 1.2.8.4 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.8.5 Erhalt von Laubsträuchern
- 1.2.8.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ge-
 gemäß 2.3
- 1.2.8.6 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.9 Sonstige Planzeichen
- 1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen
 Nutzung
- 1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.9.3 Uferschutzstreifen im Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, breittuffigem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
 - 2.2.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
 - 2.2.3 Gehölzsaum: Die Gehölze sind zu erhalten und ggf. durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Das Anpflanzen nicht einheimischer Arten und Koniferen ist unzulässig. Die Unterkultur ist als Krautflur zu entwickeln und durch sporadische Mahd im Winter zu erhalten.
 - 2.2.4 Zweischüriges Extensivgrünland: Die Flächen sind Ende Mai und Mitte September zu mähen, das Schnittgut ist nach seiner Trocknung abzuführen. Düngung ist unzulässig. Ersatzweise zulässig ist die Beweidung mit Schafen. Die Beweidung mit Pferden oder Rindern ist unzulässig. Im Falle der Beweidung sind Obstbäume durch geeignete Maßnahmen vor Verbis zu schützen. Je angefangene 200 m² ist ein Hochstamm-Obstbaum regional bewährter Sorten (Apfel, Birne) anzupflanzen und fachgerecht zu erziehen. Sämtliche Obstbäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Auf den in der Plankarte markierten Flächenanteilen sind unter Verwendung von Sträuchern der Artenliste 2 geschlossene Gebüsche zu pflanzen und zu erhalten.
 - 2.2.5 Feuchtsaumbaumflur: Die Fläche ist sporadisch im Winterjahr unter Abfuhr des Schnittguts zu mähen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- 2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
 - 2.3.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten:
 Artenliste 1: (Pflanzqualität mind. Sol.H., 3xv., 14-16 bzw. Hei., 2xv., 150-200)

Ainus glutinosa*	- Schwarzerle	Quercus petraea	- Traubeneiche
Aesculus spec.*	- Kastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer dasycarpus	- Spitzahorn	Salix fragilis	- Bruchweide
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aria*	- Mehlbeere
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus domestica	- Speierling
Crataegus spec.*	- Weißdorn (Hochstamm)		
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Obstbäume (H., v. 8-10)	
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Prunus div. spec.*	- Kirsche, Pflaume	Pyrus communis	- Birne
Quercus robur	- Stieleiche		

 * nicht für Maßnahmen nach 1.2.7.4.
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baum-scheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.
 - 2.3.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 Artenliste 2: (Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150)

Comus sanguinea	- Roter Hartiegel	Prunus padus	- Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Ribes div. spec.*	- Beerensträucher
Crataegus monogyna/leucocarpa	- Weißdorn	Rosa canina agg.	- Hundrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Rosa div. spec.*	- Wild- u. Strauchrose
Malus sylvestris	- Wildmalve	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Pyrus pyrastris	- Wildbirne	Salix caprea	- Salweide
		Viburnum lantana	- Vollerger Schneeball

 * nicht für Maßnahmen nach 1.2.7.4.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachneigung
 Die zulässige Dachneigung beträgt max. 45°.
- 3.1.2 Dacheindeckung
 Solaranlagen sind zulässig. Glasierete und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 3.1.3 Dachaufbauten
 Gauden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen.

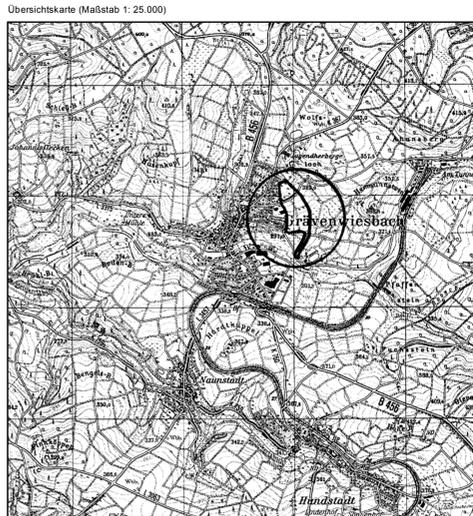
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO
- 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind durch vorgesehene Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gabionenwände.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
- 3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen oder bewährten Hochstammobstbäumen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m².

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grävenwiesbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:
 - § 42 (3) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5 Hinweise

- 5.1 Hochausweisung, Anregung Leitstelle Umwelt:
 Auf dem Baugrundstück anfallender unbelasteter Bodenaushub soll auf dem Baugrundstück verwendet werden.
 - 5.2 Regierungspräsidium Darmstadt, Bergaufsicht:
 Der Planbereich wird von drei erloschenen Bergbauberechtigungen überdeckt. Innerhalb einer dieser Bergbauberechtigungen fanden bergbauliche Arbeiten statt. Der Umfang und die Lage dieser Arbeiten können auf Grund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbehörde nicht bestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf Spuren alten Bergbaus zu achten; gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.
- Vermerke**
- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am _____ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____
 Grävenwiesbach, den _____
 Bürgermeister _____
 - 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am _____ in der Verwaltung in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am _____ vorgestellt.
 Grävenwiesbach, den _____
 Bürgermeister _____
 - 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom _____ bis _____ einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am _____
 Grävenwiesbach, den _____
 Bürgermeister _____
 - 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am _____ als Satzung beschlossen.
 Grävenwiesbach, den _____
 Bürgermeister _____
 - 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Grävenwiesbach, den _____
 Bürgermeister _____



Planungsbüro Mätger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 • 35440 Linden • Tel. 06403 / 9537-0 Fax. 9537-30
 Stand: 02.06.2005
Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Grävenwiesbach
Bebauungsplan
"Vor dem Seifen"
 bearbeitet: Fischer
 CAD: Roelling / Bell
 Maßstab: 1 : 1.000