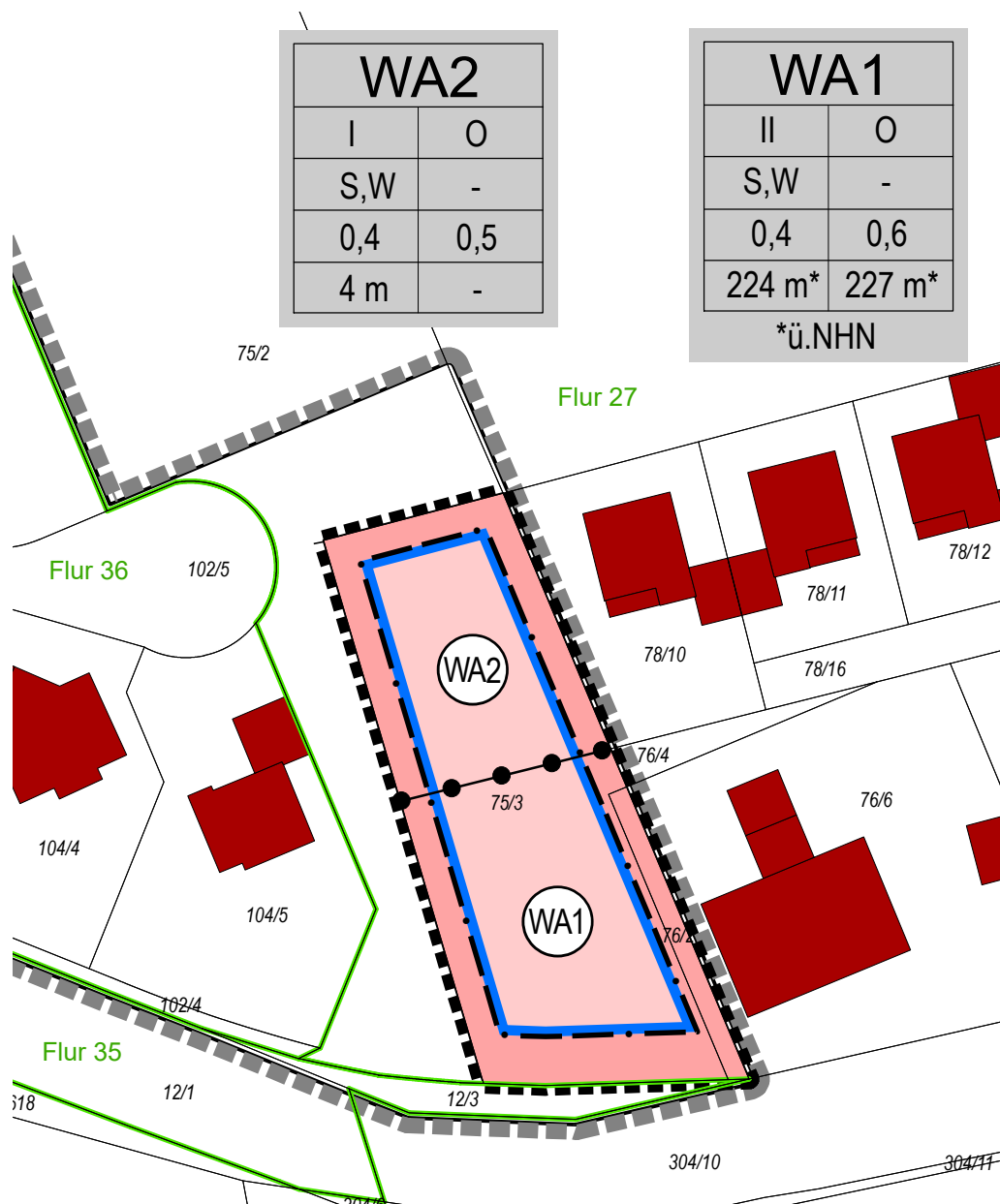


Planzeichnung M 1 : 750



WA2	
I	O
S,W	-
0,4	0,5
4 m	-

WA1	
II	O
S,W	-
0,4	0,6
224 m*	227 m*
*ü.NHN	

Planzeichen

- Grenzen**
 - Grenze des Bebauungsplans Nr. 7C
 - Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7C
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
- Sonstige Planzeichen**
 - Flurstück lt. ALK
 - Gebäude lt. ALK
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB
Bebauungsplan Nr. 7C "Überm Sauerthal", Grebenstein
1. Änderung

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
"WA 1+2" Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1-3 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind Nutzungen welche ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

	WA1	WA2
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,4	0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)	0,6	0,5
Maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO)	227 m ü. NHN	-
Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	224 m ü. NHN	4,0 m
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	II	I

Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe WA2 ist der unmittelbar benachbarte Wendehammer in der Straße "Überm Sauerthal", Flurstück 102/5.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-23 BauNVO)
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 91 HBO

4. Dachform
Zulässige Dachformen sind Sattel und Walmdach. Die Vorschriften bezüglich der Dachform sind auf Garagen und Nebenanlagen nicht anzuwenden.

Hinweise

Denkmalpflege
Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach § 21 Denkmalschutzgesetz. Bei entsprechenden Funden ist das Hessische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kassel unverzüglich zu unterrichten, die Entdeckungsstätte ist 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Heizöllageranlagen sind gem. § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 29 und § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzuzügen.

Ver- und Entsorgung
Im Planbereich befinden sich Leitungsanlagen verschiedener Versorgungsträger (u. a. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Glasfaser etc.). Vor Baubeginn ist deren genaue Lage auf geeignete Weise (z.B. Handschachtung) zu lokalisieren und das weitere Vorgehen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen. Die Anlagen dürfen in der Regel nicht überbaut werden, die Bestimmungen der einzelnen Träger bezüglich Baumaßnahmen, Umlagen, Schutzstreifen, Bepflanzungen etc. sind zu erfragen und zu berücksichtigen.

Erdwärmesonden
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme "Festsetzungen durch Text"
Bebauungsplan Nr. 7C "Überm Sauerthal", Grebenstein
(Stand: 30.05.1992)

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7C gelten auch für dessen 1. Änderung, sofern nicht abweichend festgesetzt.

Geschosszahl
Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vorschriften der Hess. Bauordnung Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern Grund- und Geschossflächenzahl sowie die festgesetzte Traufhöhe, gemessen von der Grundstücksbreite der jeweiligen Fertighöhe der Erschließungsstraße, nicht überschritten werden.

Die Grundflächenzahl gilt nur, soweit im Plan nicht kleinere überbaubare Flächen dargestellt sind.

Sichtfelder
Die Sichtfelder sind freizuhalten von Bewuchs, Lagerung und Einfriedung über einer Höhe von 0,75 m vom Fahrhahnniveau.

Straßenseitige Einfriedungen
Max. Höhe 0,80 m. Zulässig sind Hecken oder sonstige Einfriedungen, wenn diese mit Buschwerk hinterpflanzt werden.

Grünordnerische Festsetzungen
80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum (16-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und zu unterhalten.
Nicht beanspruchte überbaubare Grundstücksflächen sind mind. zu 50% als Grünfläche wie vor, anzulegen und zu unterhalten.
Baumpflanzungen im Bereich der L 3233 müssen einen Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrhahnnrand haben.
Immergrüne Baum- und Straucharten dürfen einen Anteil von 30% nicht überschreiten.

Garagen
Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke in der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Bei Flachdachgaragen ist eine Dachbegrünung erforderlich.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckungen sind in gedeckten Erdfarben zu halten.
Zulässig sind Grasdächer und Bauelemente zur Solarenergieversorgung.

Dachgauben
Der Einbau von Dachgauben ist allgemein zulässig.

Erschließungsmaßnahmen
Der Ausbau der Erschließungsanlagen ist mit großflüchtigem Pflasteranteil vorzusehen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenstein hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7C "Überm Sauerthal", im Sinne des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB am 28.03.2022 als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" unter Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgegeben.

Grebenstein, den
.....
Bürgermeister Sutor

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenstein hat die Offenlegung der 1. Änderung des B-Plans am 28.03.2022 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am Dabei wurde darauf hingewiesen, dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können und dass von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Die Offenlegung erfolgte vom bis Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Stadt Grebenstein.

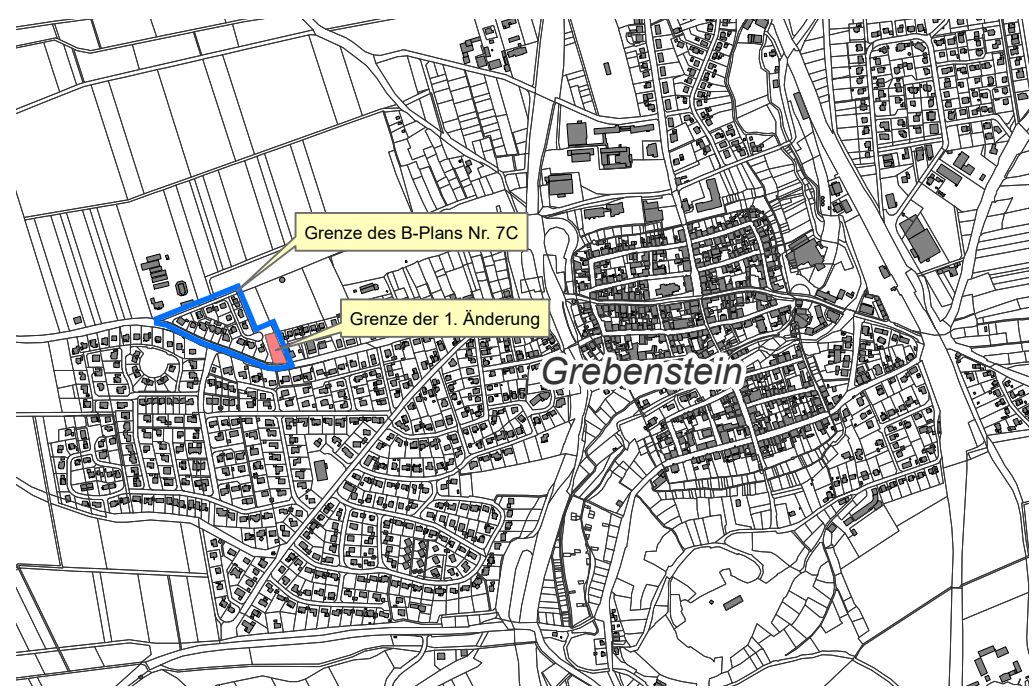
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom mit einer Frist vom bis um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Grebenstein, den
.....
Bürgermeister Sutor

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Ausfertigung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenstein hat am die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7C "Überm Sauerthal" in Kraft.

Grebenstein, den
.....
Bürgermeister Sutor

Übersichtskarte M 1 : 15.000



Übereinstimmungsvermerk

Gemeinde: Grebenstein Gemarkung: Grebenstein
Flur: 27 Maßstab: 1 : 750


Es wird bescheinigt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofgeismar, den


Amt für Bodenmanagement Korbach
- Außenstelle Hofgeismar -

Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Auftraggeber:  **Stadt Grebenstein**

Planinhalt: **B-Plan Nr. 7C "Überm Sauerthal", Grebenstein, 1 Änderung**
- Entwurf -

Planersteller:  Ingenieurbüro Wenning
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639
Mail: kontakt@ib-wenning.de

Maßstab: 1 : 750
Stand: 30.05.2022

