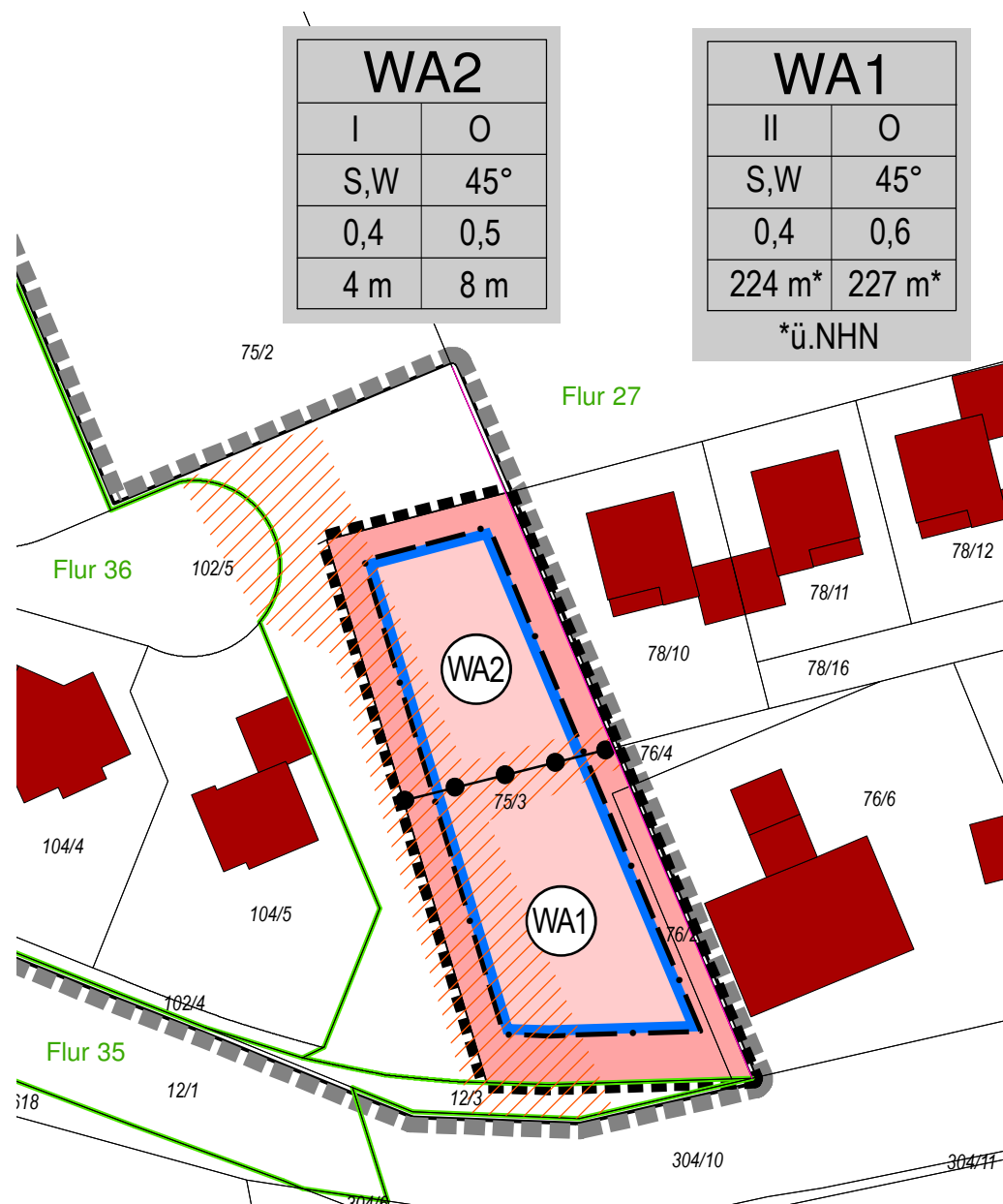
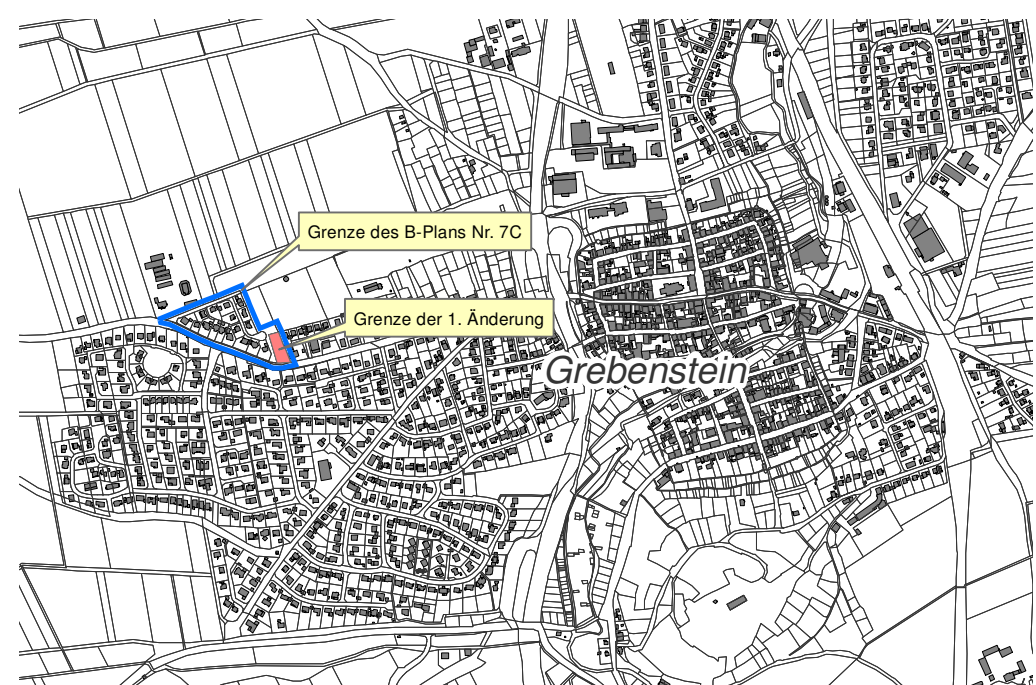


Planzeichnung M 1 : 750



Übersichtskarte M 1 : 15.000



Planzeichen

- 1. Grenzen**
 - Grenze des Bebauungsplans Nr. 7C
 - Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7C

- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
 - (WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 3. 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	max. Dachneigung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe

- 4. Sonstige Planzeichen**
 - 3/1 Flurstück lt. ALK
 - Gebäude lt. ALK
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flurgrenze
 - /// Bereich bestehender unterirdischer Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen

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	8,0 m
Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	224 m ü.NHN	4,0 m
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	II	I

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

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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22+23 BauNVO)
 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

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

Dachform
 Zulässige Dachformen sind Sattel- und Walmdach mit einer maximalen Neigung von 45 Grad. Die Vorschriften bezüglich der Dachform sind auf Garagen und Nebenanlagen nicht anzuwenden.

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 zu sammenzufassen. 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 großfügigem Pflasteranteil vorzusehen.

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.

Heizölanlagen 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 anzuzeigen.

Ver- und Entsorgung
 Im Planbereich befinden sich Leitungsanlagen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger (u. a. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Glasfaser etc.). Vor Baubeginn ist deren genaue Lage auf geeignete Weise (z.B. Handschachtung) zu lokalisieren und das weitere Vorgehen bzw. deren Verlegung außerhalb des Geltungsbereichs mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen. Die Anlagen dürfen in der Regel nicht überbaut werden, die Bestimmungen der einzelnen Träger bezüglich Baumaßnahmen, Umlegungen, Schutzstreifen, Bepflanzungen etc. sind zu erfragen und zu berücksichtigen. Grundstückseigentümer*innen werden auf § 134 Telekommunikationsgesetz (Beeinträchtigung von Grundstücken und Gebäuden) hingewiesen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Abwasserableitung und -behandlung sind einzuhalten. Die Abfallbehälter für Restmüll, Bioabfall, Papier und Verpackungen sind am jeweiligen Abholtag von den Anliegern an der nächsten für Abfallfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen. Nach der Leerung der o. g. Abfallbehälter sind diese wieder an den ursprünglichen Stellplatz zurückzubringen. Auch Sperrmüll ist entsprechend an der nächsten für Abfallfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

Brand- und Katastrophenschutz
 Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß einschlägiger DVGW Arbeitsblätter zu planen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

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

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

*Nachrichtliche Übernahme (Absätze in kursiver Schrift) aus: "Festsetzungen durch Text" Bebauungsplan Nr. 7C "Überm Sauerthal", Grebenstein (Stand: 30.05.1992)

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 beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.06.2022 ortsüblich bekanntgegeben. Das Verfahren wird als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" unter Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nach § 13a BauGB durchgeführt.

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 02.06.2022. 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 13.06.2022 bis 15.07.2022. 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 07.06.2022 mit einer Frist vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 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 17.10.2022 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

Auftraggeber:  **Stadt Grebenstein**

B-Plan Nr. 7C "Überm Sauerthal", Grebenstein, 1. Änderung
 - Rechtsverbindliche Fassung -

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

Maßstab: 1 : 750
 Stand: Oktober 2022

