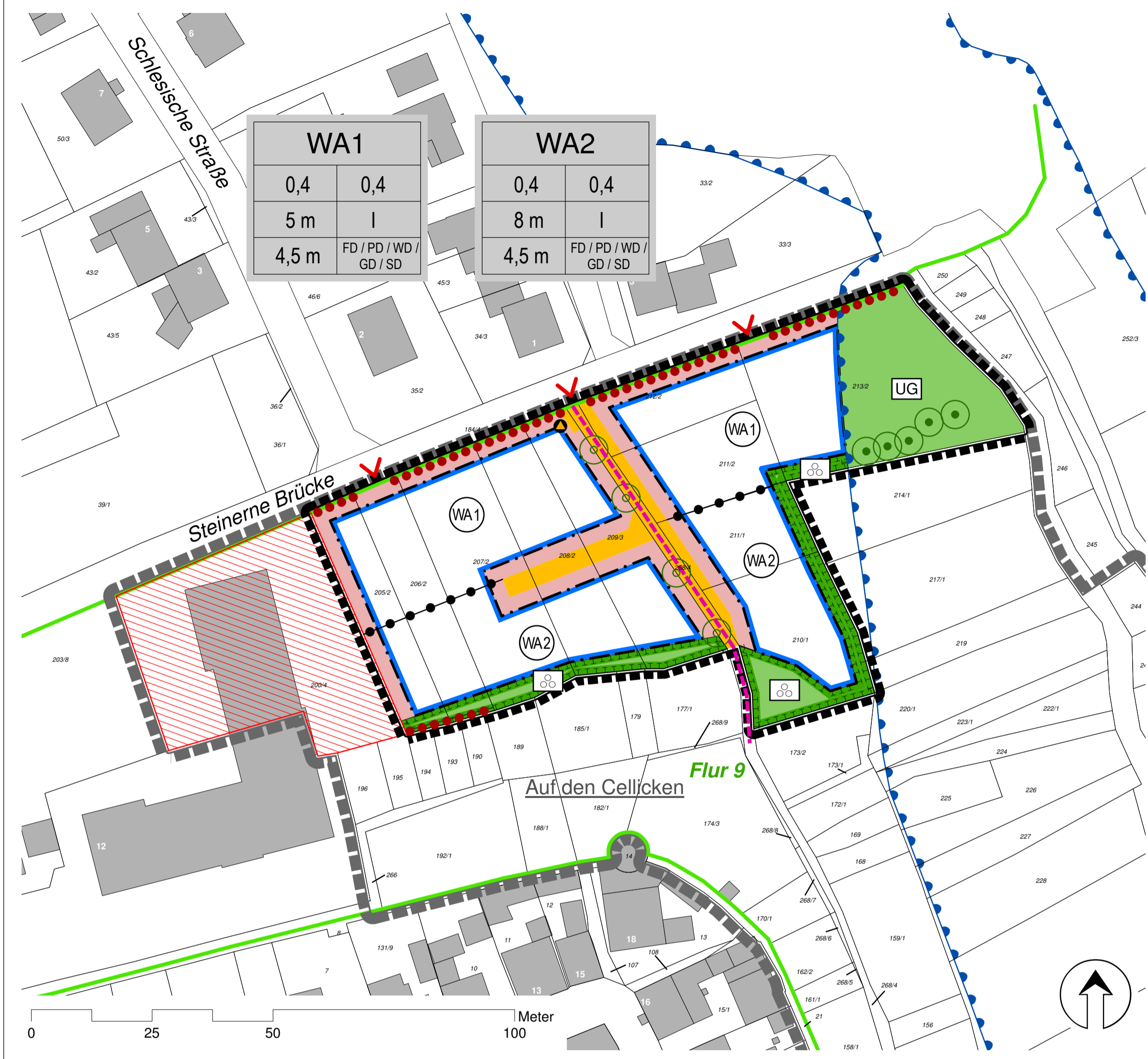


Planzeichnung M 1:750



Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
 - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974)

Übereinstimmungsvermerk

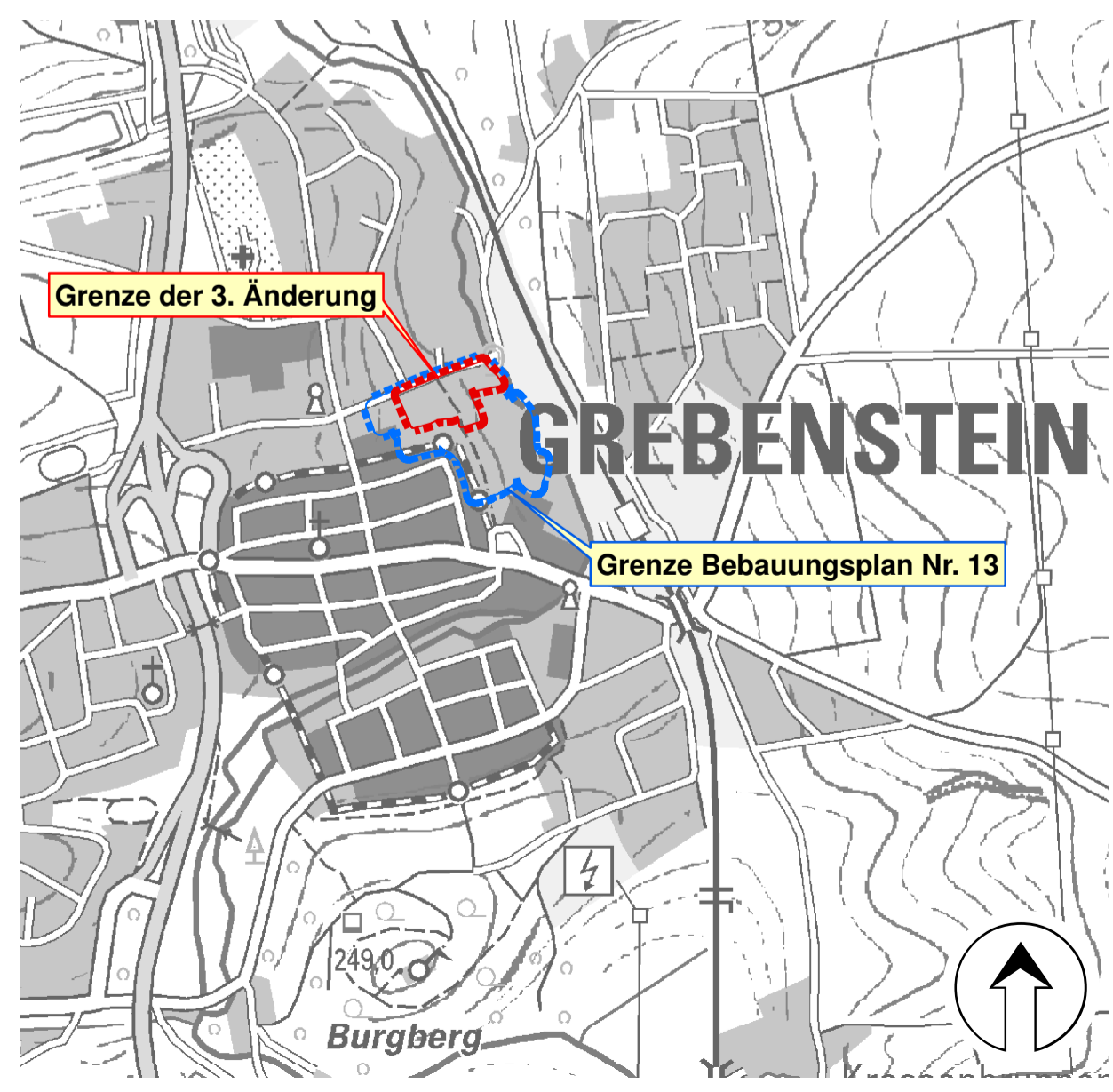
Gemeinde: Grebenstein
Gemarkung: Grebenstein
Flur: 9
Maßstab: 1 : 750

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 -

Übersichtskarte M 1:10.000



Planzeichenerklärung

- Grenzen (§ 9 (7) BauGB)**
 - Grenze des Bebauungsplans Nr. 13 / 1. Änderung
 - Grenze der 3. Änderung
 - Grundstücke wurden im Rahmen der 2. Änderung aus dem Bebauungsplan Nr. 13 entlassen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Gebäudehöhe	Zahl d. Vollgeschosse
max. Traufhöhe	Dachform
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche (Anliegerstraße)
 - Müllbehälterstandplätze
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
 - Private Grünfläche (Überschwemmungsgebiet)
 - UG Überschwemmungsgebiet
 - ☐ Anlage von Schüttsteinhaufen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)**
 - Grünfläche (Gehölzanzpflanzung, Schüttsteinhaufen)
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6a) BauGB)**
 - Grenze Überschwemmungsgebiet HQ100
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - ✓ Öffnung der Mauer auf einer Breite von 5 m zur Erschließung der Grundstücke
 - Erhalt der vorhandenen Sandsteinmauer
 - Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Nachrichtliche Übernahme**
 - 32/1 Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - Flur 9 Flurgrenze mit Flurnummer
 - Gebäude lt. ALK
 - Leitung EnergieNetz Mitte (genaue Lage nicht bekannt, sh. Hinweise)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

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)	0,4	0,4
Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	5 m	8 m
Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	4,5 m	4,5 m
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	1	1

Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachhaut, die Traufhöhe als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk der Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe WA1: Der Bezugspunkt der zulässigen max. Gebäudehöhe (5 m) baulicher Anlagen bildet die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Straße "Steinerne Brücke". Die Ermittlung der Höhen erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Maximale Gebäudehöhe WA2: Für jedes Baugrundstück in WA 2 ist im Bauantrag ein Höhenrelief mit Bestandsdaten darzustellen. Den Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe von 8 m bildet die gemittelte Höhe (Interpolation) der Grundstückseckpunkte dieses Höhenreliefs.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-23 BauNVO)
 Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und wird der Grundflächenzahl (GRZ) hinzugerechnet (sh. auch § 19 BauNVO). Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

4. Abgrabung und Auffüllungen
 Geländeauffüllungen und -abgrabungen sind nicht zulässig, mit Ausnahme des Einebnens von im Rahmen der Gartenbewirtschaftung angelegten Terrassierungen (WA1+WA2).

5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Die Baumstandorte der Erschließungsstraße sind unter Berücksichtigung von Ein- und Ausfahrten sinngemäß anzuwenden.

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
Private Grünfläche
Überschwemmungsgebiet:
 Die Fläche ist dauerhaft als extensiv genutztes Grünland zu unterhalten. Aufgrund der Lage im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Esse sind Maßnahmen, die zu einem Verlust an Retentionsraum führen, untersagt (Errichtung von Bauwerken, Geländeauffüllungen etc.). Der Einsatz und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie die Anwendung von Pflanzenschutz- und Pflanzenbehandlungsmitteln sind untersagt.

Anlage von Schüttsteinhaufen:
 Zum Schutz und zur Schaffung von Habitaten für wärmelebende Tier- und Pflanzenarten, insbesondere der Zauneidechse (Lacerta agilis), sollen in den sonnenexponierten Randzonen Schüttsteinhaufen angelegt werden; hierzu können u.a. die bei der Bautätigkeit anfallenden Natursteine Verwendung finden. Um zu gewährleisten, dass die als Lebensraum geplanten Schüttsteinhaufen im südlichen Teil des Geltungsbereiches auch als solche Lebensraumqualität erzielen, ist auf deren fachgerechte Anlage unter Berücksichtigung der artspezifischen Lebensraumsprüche der Zauneidechse zu achten. Eine Abstimmung der Maßnahme mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 27.1 "Naturschutz und Landschaftspflege" sowie eine fachkundliche Beratung durch die Behörde werden angeraten.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 Diese Flächen sind dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Maßnahmen, die dem Artenschutz sowie der randlichen Einbindung des Baugebietes dienen sind:

Anlage von Schüttsteinhaufen:
 Sh. Punkt 6 "Grünflächen"

Gehölzanzpflanzung:
 Zur randlichen Eingrünung der Grundstücksflächen sind in diesen Bereichen lockere Gehölzanzpflanzungen mit standortheimischen Arten anzulegen (Pflanzlisten siehe Begründung). Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass südlich der Schüttsteinhaufen keine Gehölze gepflanzt werden dürfen und eine Beschattung dieser Plätze vermieden wird.

8. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6a) BauGB)
Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG:
 Bauliche Veränderungen (Aufschüttungen, Errichtung von Bauwerken etc.), die zu einem Verlust an Retentionsraum führen können, sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes des HQ100 untersagt. Ausnahmen hiervon können im Zuge eines Genehmigungsverfahrens bei den zuständigen Fachbehörden erwirkt werden. Ferner können auch in den angrenzenden, für Bebauung vorgesehenen Flächen besondere Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen (z.B.: Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe, besondere Schutzvorkehrungen für Keller etc.) nähere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen. Die Höhen und Hochwasserhältnisse sind in der Begründung zum B-Plan näher erläutert.

Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)

Dachgestaltung
 Zulässige Dachformen sind Flachdach FD, Pultdach PD, Gründach GD, Satteldach SD, Walmdach WD.
 Zur Wahrung denkmalschutzrechtlicher Belange sind ausschließlich rote bzw. rotbraune Dacheindeckungen zulässig, glänzende Glasuren sind nicht zulässig; Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.
 Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 45°. Dachgauben und Dachaufbauten sind in allen Ausformungen zulässig; ihre addierte Gesamtbreite darf max. ein Drittel der Traufhöhe je Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortsgang zur mindestens 1,5 m zu betragen.
 Solaranlagen sind zulässig und erwünscht.
 Die Vorschriften bezüglich Dachform und -neigung sind auf Garagen und Nebenanlagen nicht anzuwenden.

Gestaltung der Freiflächen
 Mindestens 20 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 250 m² dieser Grünfläche 1 Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten (Pflanzlisten siehe Begründung).

Oberflächenbefestigung
 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Kfz-Stellplätze und alle nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen sind als wasser- und luftdurchlässige Oberflächen zu gestalten (z.B. Fugenpflaster, Porenpflaster oder wassergebundene Decken).

Oberflächenwasser
 Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder dem Regenwasserkanal in der Straße "Steinerne Brücke" zugeleitet werden. Die Anforderungen der einschlägigen DWA-Arbeits- und Merkblätter sind hierbei zu berücksichtigen und vor Baubeginn mit dem Fachdienst "Bauen und Umwelt" des Landkreises Kassel spätestens 4 Wochen vor Baubeginn abzustimmen.

Hinweise:

Denkmalpflege
 Da es sich bei dem betroffenen Areal um historisch gewachsene Strukturen nahe der Stadtmauer handelt, wird empfohlen, vor Baubeginn Kontakt mit der zuständigen Denkmalbehörde aufzunehmen.
 Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Befunde 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.

Schallschutz
 Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Kassel-Warburg sind bei der Bauplanung und -ausführung im Bedarfsfall bauliche und sonstige schallschutztechnische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach dem aktuellen Stand der Technik zu treffen bzw. festzusetzen (z.B. Anordnung der Schlafräume, Schallschutzfenster o.ä.). Näheres ist dem schallschutztechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik NOAK, Edermünde 2018 zu entnehmen.

Ver- und Entsorgung
 Vor Beginn der Bauarbeiten sind mit den regionalen Versorgungsbetrieben für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u.ä. die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen festzusetzen.
 In den Erschließungsstraßen befinden sich Strom- und Gasleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH. Deren genaue Lage ist vor Beginn der Bauarbeiten in Handschachtung, nach vorheriger Abstimmung mit der EnergieNetz Mitte GmbH (Regiobereich Hofgeismar) zu ermitteln. Für die Leitungstrassen sind 1 m breite Schutzstreifen auszuweisen, die nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Bei Baumplantagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist möglich, dabei sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelleitungen zu beachten.
 Ein Befahren der Erschließungsstraßen durch Müllentsorgungsfahrzeuge ist aufgrund der ungenügenden Wendemöglichkeiten nicht vorgesehen. Müllbehälterstandplätze befinden sich im Mündungsbereich zur Straße "Steinerne Brücke". Trinkwasserversorgungsleitungen, sowie ein Sammler für Regenwasser befinden sich in der Straße "Steinerne Brücke", eine Abwasserleitung grenzt im Süden an den Geltungsbereich.

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

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.

Vorkehrungen für den Artenschutz
Öffnung der Trockenmauer im östlichen Bereich:
 Der unverputzte Teil der Sandsteinmauer weist erhöhte Lebensraumqualität für die Zauneidechse auf. Hier ist die Herstellung der Maueröffnung ausschließlich in der Aktivitätszeit der Zauneidechse (d.h. von April bis September) und in behutsamer Handarbeit durchzuführen, so dass Individuenverluste vermieden werden. Das Ausmaß der Maueröffnung ist auf eine max. Breite von 5 m zu beschränken.

Fällung von Gehölzen:
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Die zu fällenden Gehölze sollten vor ihrer Entnahme sorgfältig auf das Vorhandensein von Höhlen und/oder Spalten überprüft werden.

Sonstiges
 Bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten.

Zusammensetzung der Schlüsselnummer:

06633010_1504_013_03

- Fassung: Urfassung = 00, 1. Änderung = 01 etc.
- Planummer
- Gemarkungsschlüssel
- Gemeindegchlüssel

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenstein hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Auf dem Cellicken" gem. § 2 (1) BauGB am 17.10.2022 beschlossen. Der Plan soll gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Grebenstein, den

.....
 Bürgermeister Sutor

Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenstein hat die Offenlegung des Bauleitplanentwurfes am 17.10.2022 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. 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
 Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Grebenstein, den

.....
 Bürgermeister Sutor

Bauleitplanung der Stadt Grebenstein

Bebauungsplan Grebenstein Nr. 13
 "Auf dem Cellicken", 3. Änderung
 - Entwurf -

Planinhalt:

Auftraggeber: Stadt Grebenstein

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

Schlüsselnummer: 06633010_1504_013_03
Zeichner: Wetzel
Maßstab: 1:750
Stand: 27.10.2022