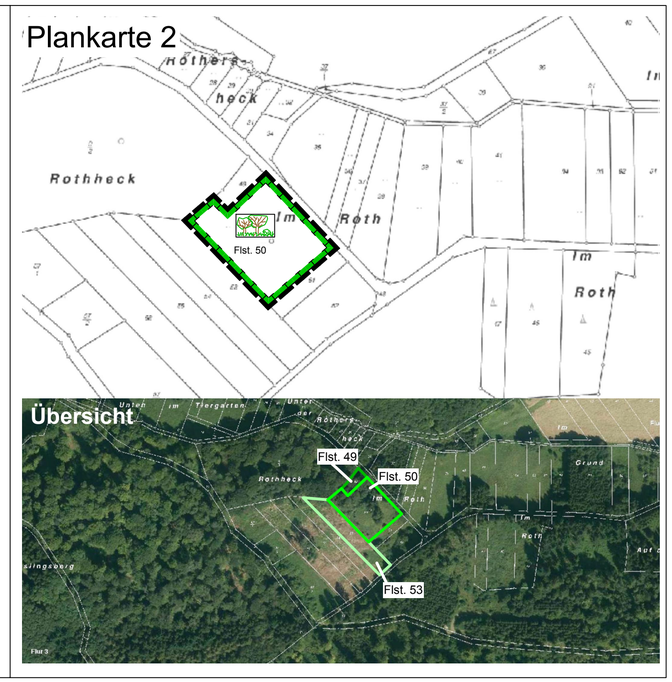
Gemeinde Greifenstein, OT Beilstein

Bebauungsplan "Vor dem Hain/Jost Dietrichswiese/Hainhecke"

1.Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB) __.__.____
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB) __.__.____
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB) vom __.__.____ bis __.__.____
4. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB) vom __.__.____ bis __.__.____
5. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss __.__.____
6. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB) __.__.____
7. Entwurfsoffenlage (§ 3 II BauGB) vom __.__.____ bis __.__.____
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB) vom __.__.____ bis __.__.____
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB) __.__.____

Greifenstein, den __.__.____ Siegel der Gemeinde

_____
Bürgermeister

10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB) __.__.____

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) **in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.**

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flur 3 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 184/1 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- SO_{EZH} — Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, vgl. Textfestsetzung Ziffer 1.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- $GR_{max.}$ — Maximal zulässige Grundfläche
- $FH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NN
- Geländepunkt (Kanaldeckel) mit Höhenangabe in Meter über NN

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (zulässig sind untergeordnete und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können)

Flächen für Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB)

- St — Flächen für die Errichtung von Stellplätzen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1)10 BauGB)

- hier: von Hochbauten freizuhaltender Bereich, Nutzung: Anlieferbereich, Gebäudeumfahrt, Stellplätze

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Zulässige Stützmauer
- H — Bushaltestelle (Verschiebung ist zulässig)

Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)

- Namenloses Fließgewässer III. Ordnung
- Namenloses Fließgewässer III. Ordnung (verrohrt)

Flächen für Wald (§ 9(1)18 BauGB)

- Wald

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Plankarte 1 Entwicklungsziel: naturnaher Gewässersaum (vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.1)
- Plankarte 2 Entwicklungsziel: Waldneuanlage - Hochwald (vgl. Textfestsetzung Ziff. 3.2)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1)21 BauGB)

- hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer und Betreiber des großflächigen Lebensmittelmarktes (Anlieferung) und für die Freiwillige Feuerwehr Beilstein

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Wasserversorgungsleitung
- Abwasserleitung
- D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt – zum Abbruch

III. Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
   Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO_{EZH}) sind zulässig:
   - ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm, davon mindestens 300 qm für einen Getränkemarkt.
   - ein Lebensmitteldiscounter mit 1.100 qm Verkaufsfläche.
   - Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.
   - Betriebe des Lebensmittelhandwerks und angeschlossener Gastronomie (z.B. Bistro),
   - die erforderlichen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 12 BauNVO und § 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB:

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf, abweichend von § 17 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Für Sanierungsmaßnahmen (Wärmedämmung) dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 0,50 m überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB:

3.1 Plankarte 1 Entwicklungsziel naturnaher Gewässersaum: Entlang des offen fließenden Gewässers III. Ordnung sind beidseitig naturnahe Uferbegleitgehölze mit Staudensäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

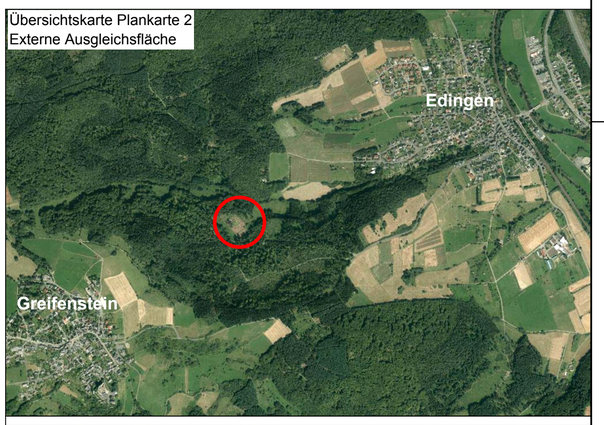
3.2 Plankarte 2 Entwicklungsziel Waldneuanlage - Hochwald: Anpflanzung mit standortgerechten einheimischen Waldbaumarten (Buche, Edellaubhölzer) und deren dauerhafter Schutz. Ausfälle sind zu ersetzen.

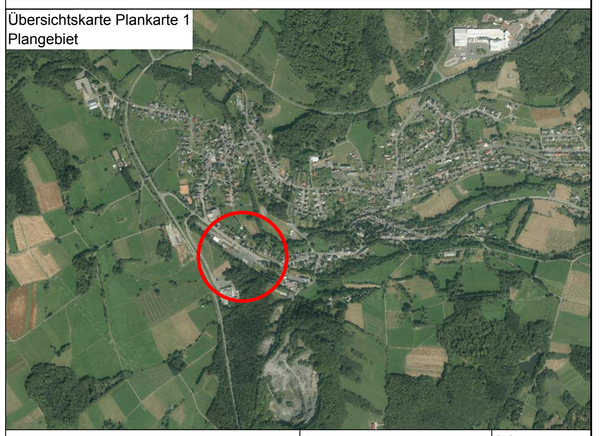
4 Zuordnungsfestsetzung:
Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2) sind dem Plangebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IV. Hinweise:

1. **Denkmalschutz:**
   Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

2. **Verwertung von Niederschlagswasser:**
   Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.





Maßstab: 1 : 1000	Projekt Nr.: 2.80-35753-03	Index:
	Planstand: Entwurf	
	Plandatum: 09.12.2015	

Gemeinde Greifenstein, OT Beilstein
Bebauungsplan "Vor dem Hain/Jost Dietrichswiese/Hainhecke"
1.Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Datum:
Unterschrift:

Planverfasser:
KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Str. 5
35 576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

Format:	gezeichnet/geprüft: gesehen:	Tag:	Name: C.M./ A.R	Plotdatum:
595 x 725 mm				09.12.2015

H/B = 595 / 725 (0.43m²)

Allplan 2014