



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)

	WA
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,4
Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	6 m
Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	8,5 m

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 Trauf-/Gebäudehöhe WA: Im Wohngebiet ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen das mittlere Niveau des gewachsenen Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Baugrundstücks.

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) hinzugezählt. Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aneinandergebaute Doppelhaushäuser sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als private Grünflächen dargestellten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Grünflächen sind keine baulichen Anlagen oder andere Nebenanlagen zulässig. Die mit "Gh" gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als 5 m breiter Gehölzsaum dicht mit standortheimischen Gehölzen mindestens 3-reihig zu bepflanzen (Gehölzliste und Pflanzschema sh. Begründung und Umweltbericht). Im Rahmen der Bauantragstellung ist ein entsprechender Freiflächenplan vorzulegen. Die mit "BV" gekennzeichneten Flächen sind Teil der Bauverbotszone (näheres sh. Hinweise).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Auf der Fläche soll ein standorttypischer Auwald durch gezielte Initialpflanzung und Sukzession entstehen (Gestaltung und Artenliste sh. Umweltbericht). Bei der Pflanzung ist das Forstvermehrungsgesetz zu beachten. Es darf nur Saat- und Pflanzgut aus anerkannten Beständen verwendet werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen (möglichst mind. 30 m) für eine Bepflanzung sind einzuhalten. Die Fläche sollte gegen Wildverbiss geschützt werden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Überflutung bleibt eine extensive Gewässerunterhaltung mit dem Ziel eines gesicherten Hochwasserabflusses (z.B. durch "auf den Stock setzen der Gehölze", Totholzfernung etc.) zulässig. Anpflanzungen am Gewässer bedürfen der Abstimmung mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In der im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesene Fläche befindet sich ein Abwasserkanal. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb des Kanals beeinträchtigen oder gefährden. Die ausgewiesene Fläche umfasst das Recht des Versorgungsträgers "Stadt Grebenstein", die unterirdischen Leitungen des Kanals sowie Revisionsschächte o.ä. zu unterhalten.

7. Baugebot gem. § 176 BauGB

Unter Hinweis auf § 176 BauGB wird für die Wohnbaugrundstücke ein Baugebot festgesetzt. In Abhängigkeit von der Wirksamkeit des Kaufvertrages und der Fertigstellung der Erschließung sind die betroffenen Grundstücke innerhalb von 3 Jahren zu bebauen. Der Eigentümer wird durch Bescheid der Gemeinde verpflichtet, sein Grundstück innerhalb oben genannter Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach HBO § 91

Dachform

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich zu setzen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe von 6,00 m inklusive Attika der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Ausgenommen bleiben Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. zur Nutzung der Sonnenenergie) bis zu einer Höhe von 1,00 m über tatsächlicher Traufhöhe. Sonstige Dachaufbauten (z. B. Staffelgeschosse) sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig und erwünscht, eine Fassaden- und Dachbegrünung wird empfohlen.

Gestaltung der Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig. Als solche gelten mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, auf denen die dauerhafte Vegetation einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreicht. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

Übereinstimmungsvermerk

Gemeinde: Grebenstein Gemarkung: Udenhausen  
Flur: 3 Maßstab: 1 : 500

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

Korbach, den .....

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 im Wohngebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten und / oder ortsnah auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Das Plangebiet wird aktuell im „Mischsystem“ entwässert, dies ist auch ausreichend für eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Geltungsbereich des B-Plans ausgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass hydrogeologische Gutachten aus den Jahren 1996 und 2022 zu dem Ergebnis kommen, dass im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser technisch und besonders wasserrechtlich problematisch ist und dezentrale Versickerungsanlagen daher nicht zu empfehlen sind. Versickerungen sind daher nur bei entsprechender Bodendurchlässigkeit möglich und mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel abzustimmen. Sie stellen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch o.g. Fachdienst bedürfen. Die Anforderungen der einschlägigen DWA-Arbeits- und Merkblätter sind zu berücksichtigen.

Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Laubhecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Zäune aus Drahtgeflecht und Holzzäune sind straßenseitig intensiv mit Laubgehölzen einzuzünnen.

Abfall- und Wertstoffe

Die "Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrzeuge, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen" des Eigenbetriebs Abfallentsorgung Kassel sind zwingend zu beachten. Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblick abzuschirmen durch Integration in andere bauliche Anlagen oder Pflanzung mit Hecken.

Hinweise:

Ver- und Entsorgung

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind mit den regionalen Versorgungsbetrieben für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u.ä. die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen festzusetzen. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen ist in Handschachtung nach vorheriger Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu ermitteln.

Telekom: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

EAM: Für die farbige dargestellten Trassen muß ein Schutzstreifen von 1 m Breite eingehalten werden, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich. Sind Anpflanzungen von Büschen und Sträuchern in der Nähe der Versorgungskabel geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelleitungen zu beachten.

Wasser- und Bodenschutz

Hinsichtlich der Lagerung und des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Einhaltung der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) hingewiesen. Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Heizöläger und Wärmepumpen

Heizölägeranlagen sind gemäß § 47 Hessischem Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAVS) bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen. Die Installation von Wärmepumpen/Erdwärmesonden ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen.

Brand- und Katastrophenschutz

Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 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. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten gemäß einschlägiger Bestimmungen einzuhalten.

Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bauverbotszone Landesstraße L3229

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen, Umfahrungen oder Parkplätze errichtet werden. Eventuell geplante Solaranlagen sind blendfrei für die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen zu gestalten und so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt werden kann. Zufahrten von den Baugrundstücken an die Landesstraße sind nicht zulässig. Das von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht dem Straßengrundstück bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Rechtsgrundlagen

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

Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenstein hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Grebenstein / STT Udenhausen "Die Schützenwiesen" gem. § 2 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB am 15.12.2023 beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Grebenstein, den .....

Bürgermeister Sutor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele, den Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen unterrichtet worden. Ihr wurde in der Zeit vom 07.05.2024 bis 11.06.2024 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 27.04.2024. Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Stadt Grebenstein.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.04.2024 über das Vorhaben unterrichtet und mit einer Frist vom 30.04.2024 bis 11.06.2024 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert worden.

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenstein vom 04.11.2024.

Grebenstein, den .....

Bürgermeister Sutor

Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenstein hat die Offenlegung des Bauleitplanentwurfes am 04.11.2024 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 14.12.2024. Dabei wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Offenlegung erfolgte vom 30.12.2024 bis 03.02.2025. 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 18.12.2024 mit einer Frist vom 18.12.2024 bis 24.01.2025 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 19.05.2025 die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und den vorliegenden Bebauungsplan 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



Planzeichenerklärung

1. Grenzen (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des Bebauungsplans Nr. 5
- Grenze der 2. Änderung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Weg)

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- Private Grünflächen
- Gh Gehölzanzpflanzungen
- BV Bauverbotszone L3229

6. 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)

- Kompensationsfläche / Anlage von Auwald

7. Nachrichtliche Übernahme

- 32/1 Flurstücke
- Flurgrenze
- Gebäude lt. ALK

8. Sonstige Planzeichen

- Firstrichtung
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- zu erhaltende Bäume
- Fahrbahnrand L3229
- Bauverbotszone - 15 m Abstand bis Fahrbahnrand
- Leitung EAM
- Leitung EAM verlegen
- Leitung Deutsche Telekom
- Leitung Deutsche Telekom verlegen
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Einbahnstraße - Pfeil in Fahrtrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Traufhöhe
max. Gebäudehöhe	

Zusammensetzung der Schlüsselnummer: 06633010\_1589\_05\_02

- Plannummer
  - Fassung: Urfassung = 00, 1. Änderung = 01 etc.
  - Gemarkungsschlüssel
  - Gemeindegemeinschaft
- Papierformat einschl. 10 mm Rand: 980 mm x 510 mm

Auftraggeber:



Stadt Grebenstein

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Planinhalt: "Die Schützenwiesen" - Grebenstein | STT Udenhausen - Rechtsverbindliche Fassung -

Planersteller:



INGENIEURBÜRO WENNING Landschaftsarchitektur Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639 Mail: kontakt@ib-wening.de

Schlüsselnummer	Bearbeiter	Maßstab	Stand
06633010_1589_05_02	Wetzel	1 : 750	02.06.2025