

**1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (§§ 16 u. 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§§ 16 u. 20 BauNVO)

FH 10 m max. zulässige Firsthöhe (in m) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§§ 22 u. 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO  
 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

**4. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

**5. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6 Vorhandene Bebauung

↯ 3.0 ↷ Bemaßung in Metern -m-

Vorhandene Flurstücksgrenzen

265/1 Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	<span style="border:1px solid black; border-radius:50%; padding:2px;">WA</span>	Geschossigkeit	nur Einzel-/Doppelhäuser
Grundflächenzahl	0,35 II	Firsthöhe in Metern	FH 10 m
Bauweise	<span style="border:1px solid black; padding:2px;">o</span>		

**Gemeinde Meinhard**  
**Gemarkung Grebendorf**  
**Flur 2**  
**Maßstab 1 : 1.000**

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

Eschwege, den .....

Amt für Bodenmanagement  
-Außenstelle Eschwege-  
Im Auftrag

.....  
Schäfers

**2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)**  
 (1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) zulässig:  
 - Wohngebäude,  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 (2) Nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen.  
 (3) Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und gemäß § 4 (3) Nr. 5 und 6, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind nicht zulässig.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)**  
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (0,35), die Anzahl der Vollgeschosse (II) und die Firsthöhe (10,0 m) festgesetzt.  
 (2) Bezugsebene für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. 0,2 bis 1,0 m über der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche liegen, gemessen in der auf die Gebäudelänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.  
 (3) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen.

**2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
 Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

**2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
 Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenvorsprüngen, Erkern, Balkonen etc. ist bis auf 1/3, bei Balkonen bis 1/2 der Länge des Hauptbaukörpers bis max. 1,50 m Tiefe zulässig.

**2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)**  
 (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Eckgrundstücken können Ausnahmen zugelassen werden.  
 (2) Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

**2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
 (1) Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 6,0 m Breite oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig.  
 (2) Bei dem Ausbau von Straßen und Geh- und Wirtschaftswegen entstehende Böschungen, Betonfundamente und Betonrückenstützen für Bord- und Randsteine haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

**2.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**  
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

**2.9 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
**Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**  
 (1) Das Baugebiet ist durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. Artenliste in der Begründung) auf den Baugrundstücken im Baugebiet insbesondere am Rande zum Außenbereich in das Landschaftsbild einzubinden. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.  
 (2) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 (3) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.  
 (4) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen können von den festgesetzten Standorten auf dem jeweiligen Grundstück um bis zu 10 m abweichen, sind aber in der festgesetzten Anzahl umzusetzen. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstände sind zu beachten.

**3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO**

**3.1 Werbeanlagen**  
 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Leuchtreklame, laufende Schriftbänder unzulässig.  
 (2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.

**3.4 Oberflächengestaltung und Grünordnung**  
 (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.  
 (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.  
 (3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit einer wassergebundenen Decke, Schotter, wasserdurchlässiger Pflasterung mit breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.

**3.5 Einfriedungen**  
 Sind aus topographischen Gründen entlang der Grundstücksgrenzen Stützmauern erforderlich, so sind diese als Trockenmauern aus Naturstein aus ortstypischem Material herzustellen und durch eine entsprechende Bepflanzung (z. B. Hänge- und Klettergewächse) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**3.6 Solarenergie**  
 Solaranlagen sind zulässig.

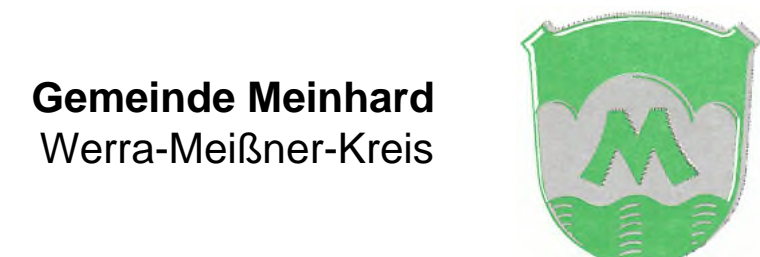
**4 Hinweise**  
**4.1 Denkmalschutz**  
 Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzkerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

**Fortsetzung Hinweise**  
**4.2 Altlasten und Bodenschutz**  
 Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.  
**4.3 Dachflächenwasser**  
 Die Sammlung des von Dachflächen abfließenden Regenwassers und von unbelasteten Oberflächenwasser zur Bewässerung und Nutzung als Brauchwasser sowie eine Versickerung des Regenwassers in private Freiflächen wird empfohlen, wenn i.S. des ATV-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - für das Plangebiet eine ausreichende Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Auf vorgenannte Richtlinie und wasserrechtliche Anforderungen wird hingewiesen.  
**4.4 In-Kraft-Treten**  
 Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Knickelberg" treten die entsprechenden Teilflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft.

Planverfasser im Auftrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Meinhard

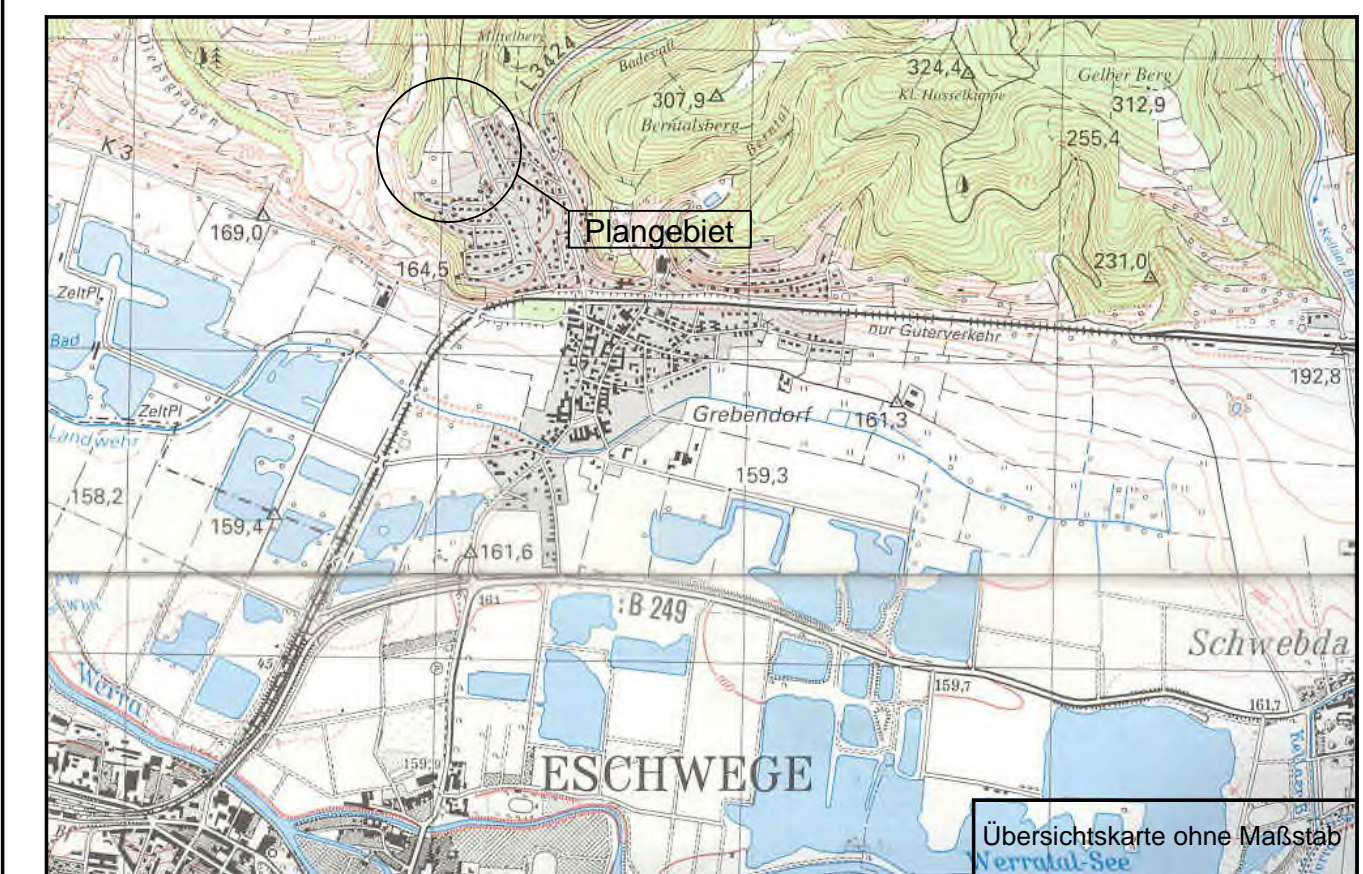


Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen • Tel.: 05542/920310  
 Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de



**3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Knickelberg" Gemarkung Grebendorf**

Maßstab 1 : 1.000 Stand 08/2019



**Verfahrensvermerke**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Knickelberg", Gemarkung Grebendorf, gem. § 2 (1) BauGB am 27.06.2019 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am .....

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegungen wurden gem. § 13 (2) BauGB am ..... ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 13 (3) BauGB wurde bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Knickelberg", Gemarkung Grebendorf, am ..... als Satzung **beschlossen**.

Meinhard, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Knickelberg", Gemarkung Grebendorf entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard am ..... beschlossenen Satzung.

Meinhard, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan ist am ..... gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Meinhard, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**  
**BauGB:** Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**PlanzV 90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**HBO:** Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung