

Stadt Grünberg, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Londorfer Straße 28 bis 32"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 1 Flurnummer
1227 Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen in m über NN, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von heimischen Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
St Stellplätze
F Ein- und Ausfahrt nur für Feuerwehr
Wertstoff- und Restmüll
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	GRZ	Bauweise	OKGeb. m.ü. NN
1	0,6	o	gem. Planzeichnung

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Zulässig sind 3 Mehrfamilienhäuser.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO: Die Baugrenzen dürfen zu dem Flurstück Flur 1, Flurstück 1275 (Theo-Koch-Straße 1) durch Balkone um bis zu 2,0 Meter überschritten werden. Terrassen dürfen die Baugrenzen nur so weit überschreiten, dass ein Mindestgrenzabstand von 1,50 Meter gewahrt bleibt.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Pkw- und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Hiervon ausgenommen sind nur Rampen zu Tiefgaragen und abgesenkten Garagengeschoßen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden, die dargestellten Bäume können angerechnet werden auf die gem. 2.2 zu pflanzenden Bäume.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsokkel sind nur straßenseitig zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30% Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Baumgärten zu bepflanzen. Je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden.

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Straucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn
Spitzahorn
Röthbuche
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus petraea
- Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn
Hainbuche
Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Salweide
Speierling
Mehlbeeren
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Pyrus pyramida
- Sorbus aucuparia
- Salix caprea
- Sorbus domestica
- Sorbus aria

Straucher:

Gew. Berberitze
Hainbuche
Roter Hartriegel
Hasel
Hundsrose
Liguster
Wolliger Schneeball
Weißdorn
Schwarzer Holunder
- Berberis vulgaris
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Rosa canina
- Ligustrum vulgare
- Viturnum lantana
- Crataegus monogyna/laevigata
- Sambucus nigra

Kletterpflanzen:

Heckenkirsche
Wald-Geißblatt
- Lonicera xylosteum
- Lonicera periclymenum

blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche
Falscher Jasmin
Blut-Johannisbeere
Deutzie
Rosen
Zaubernuss
Flieder
Hortensie
Sommerspiere
Weigelie
Mispel
- Cornus mas
- Philadelphus
- Ribes sanguineum
- Deutzia hybrida
- Rosa div. spec.
- Hamamelis mollis
- Syringa vulgaris
- Hydrangea macrophylla
- Spiraea bumalda
- Weigela florida
- Mespilus germanica

Obstbäume (Apfel):

Kaiser Wilhelm
Gravensteiner
Graue französische Renette
Rheinischer Bohnapfel
Riesenhöcker
Rote Sternrenette
Roter Boskoop
Roter Herbstkalvill
Roter Trierer Weinapfel
Schöner von Nordhausen
Winterlockenapfel
Winterambour
Jakob Lebel

Obstbäume (Birne):

Gute Graue
Frühe von Trevoux
Clapps Liebling

Obstbäume (Kirsche):

Große schwarze Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

- Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsflutbilder hat ergeben, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Meter durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK II WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der beim Regierungspräsidium Darmstadt angesiedelten Kampfmittelräumdienstes Landes Hessen ist zu beteiligen.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am

21. JUNI 2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

30. AUG. 2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

30. AUG. 2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich

10. SEP. 2018

12. OKT. 2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

12. DEZ. 2018

Die Bekanntmachungen erfolgten im Heimatszeitung Grünberg

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Grünberg, den 10. JAN. 2019


Bürgermeister

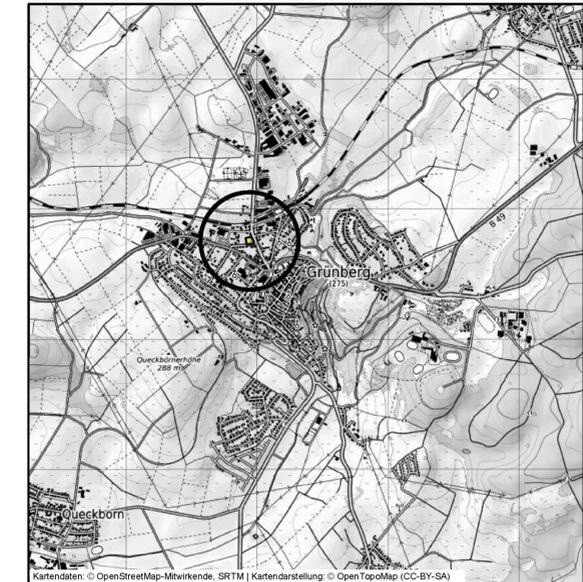
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:
Grünberg, den 17. JAN. 2019

17. JAN. 2019


Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Häger, Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 064039537-0 Fax. 064039537-30

Stand: 16.08.2018
21.08.2018
28.08.2018
29.08.2018
18.10.2018

Stadt Grünberg, Kernstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Londorfer Straße 28 bis 32"
Satzung

Bearbeiter: Fischer
CAD: Voith

Maßstab: 1 : 500