

# 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 Garageschossen.
- 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 m<sup>2</sup> und je Strauch 1 m<sup>2</sup> 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  
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

##### Bäume 1. Ordnung:

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

##### Bäume 2. Ordnung:

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

##### Sträucher:

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

##### blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauergärten:

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

##### Obstbäume (Kirsche):

Große schwarze Knorpelkirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

- Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder 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:

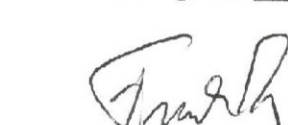
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Grünberg, den 10. JAN. 2019

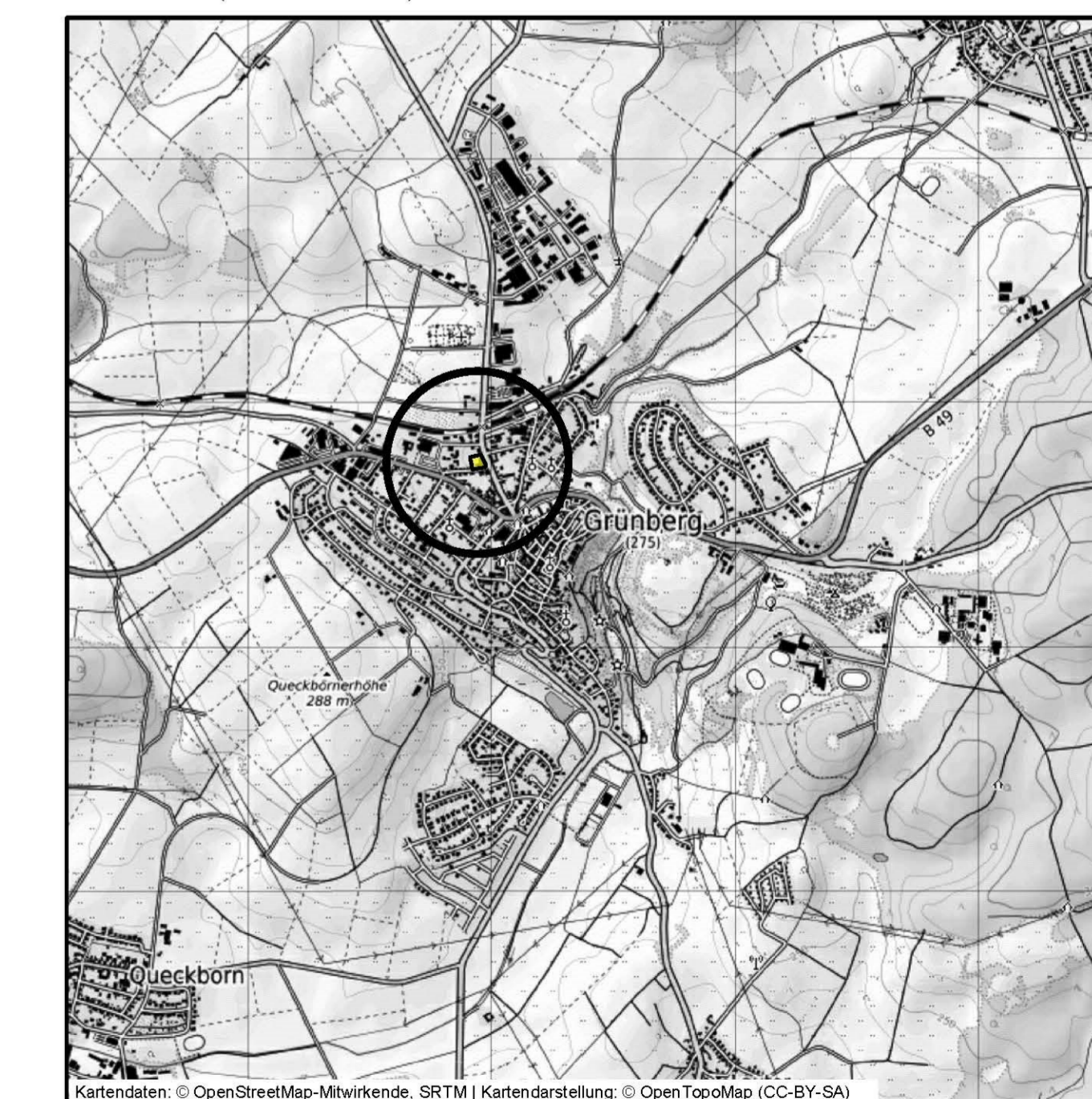
  
Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

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

  
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  
28.08.2018  
18.10.2018

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

Bearbeiter: Fischer  
CAD: Voith

Maßstab: 1 : 500