

Stadt Grünberg, Stadtteil Lardenbach

Bebauungsplan Nr. 1.3 "Am Triesch"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1918),
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

Hinweis:
 Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.3 "Am Triesch" vom 12.05.2003 (Satzungsbeschluss) ist die Änderung der Verkehrsflächen nebst Anpassung der hiervon betroffenen Pflanzstellungen. Bis auf geringfügige redaktionelle Änderungen bleiben die sonstigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften weitgehend unberührt.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ Geschosflächenzahl

1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o offene Bauweise

1.2.3.2 E nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.3 Baugrenze

1.2.3.4 Firstrichtung, bei Gelbgebäuden sind Abweichungen zulässig

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

1.2.4.3.1 Fußweg

1.2.4.3.2 Wirtschaftsweg

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabfuhr

1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

1.2.5.2 20 kV-Leitung

1.2.6 Grünflächen

1.2.6.1 Wohnungserne Hausgärten

1.2.6.2 Spielplatz

1.2.6.3 Verkehrsleitgrün

1.2.7 Flächen für die Landwirtschaft

1.2.7.1 Flächen für die Landwirtschaft

1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. Festsetzung A 6.1 und 6.3

1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. Festsetzung A 6.1 und 6.3

1.2.8.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen

1.2.8.3 Erhalt von Bäumen

1.2.9 Sonstige Planzeichen

1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:

1.2.9.1.1 St Stellplätze

1.2.9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1.2.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen
1	WA	0,3	0,3	I	o	E
2	WA	0,3	0,3	I	o	-
3	WA	0,3	0,6	II	o	-

A Planungsrechtliche Festsetzungen
 (gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung
 (gemäß § 9 (1) 1. BauGB) in allen Baugebieten
 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO)
 Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
 (gemäß § 9 (1) 1. BauGB)
2.1 Grundflächenzahl
 (gemäß § 16 BauNVO)
 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3 in allen Baugebieten.

2.2 Geschosflächenzahl
 (gemäß § 16 BauNVO)
 Die zulässige Geschosflächenzahl beträgt in den Baugebieten lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 0,3 im Baugebiet lfd. Nr. 3 0,6.

2.3 Anzahl der Geschosse
 (gemäß § 16 BauNVO)
 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt in den Baugebieten lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 1; im Baugebiet lfd. Nr. 3 höchstens 2.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
 (gemäß § 16 BauNVO)
 Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk) beträgt in den Wohngebieten lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 max. 4,20 m im Wohngebiet lfd. Nr. 3 max. 6,50 m, jeweils gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
 (gemäß § 9 (1) 2. BauGB)
 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet lfd. Nr. 1 sind nur Einzelhäuser zulässig, in den Baugebieten lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Stellung von Gebäuden ist durch die Firstrichtung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 (gemäß § 9 (1) 4. BauGB)
 Garagen oder Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig oder an der eingezeichneten Stelle. → Entfernung nicht, wenn Stellplätze vorhanden sind.

5 Private Grünflächen
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Siehe Einzeichnung im Plan.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Maßnahmen zur Erhaltung von Obstbäumen und Feldgehölzen
 Vitale Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt insbesondere für die im Plan als "zu erhalten" gekennzeichneten, verhältnismäßig alten Bäume. Bei allen zu erhaltenden Bäumen ist der durch die Kronen übertraufte Bereich zuzüglich eines 1,5 bis 2 m breiten Puffers von jeglicher Bebauung frei zu halten. Für noch verpflanzbare, vitale Jungbäume ist eine Umpflanzung zulässig.
 Auch die Obstbäume auf den Flurstücken 313 (und 312 z.T.) s. Planzeichnung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Bodennutzung wird der Fortbestand der extensiven Wiese festgesetzt (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidwendung und keine Düngerauflage).
 Das großkronige Feldgehölz auf der Feldwegeböschung ist in seiner gesamten Ausdehnung zu erhalten und zu pflegen. Die sich auf dieser Böschung anschließende Ruderalflur soll auch weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und sich somit zu einem Feldgehölz ausweiten.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts
 Zur Sicherung des Wasserhaushalts ist die Befestigung nicht überbauter Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
 Das Verfügen von Pflasterfugen mit wasserundurchlässigen Stoffen ist nicht zulässig. Stellplatzflächen sind mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag (Pflaster, Rasengittersteine o.ä.) auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
 Die von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist bei Neubauten über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Die Anlagen sind durch einen Oberlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Das Rückhaltevermögen muss mindestens 50 l/m horizontal projekter Dachfläche betragen. Die Entnahme von Wasser als Brauchwasser ist zulässig.

6.3 Ausgleichsmaßnahme - Neuanlage Streuobstbestand
 Die als "Neuanlage Streuobstbestand" als Planeintrag festgesetzte Fläche dient dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietserweiterung verbundenen Konflikte, hier insbesondere für den Verlust von Streuobstbeständen.
 Festgesetzt wird:
 Die 100 qm Fläche ist 1 Obstbaum - gemäß Vorschlagsliste "4.3 Obstbäume (Hochstamm)" - zu pflanzen, zu befestigen, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Die vorrangige Anpflanzung von Wildobst ist zulässig.
 Die Fläche ist durch Heumähdauflage als 2-schichtige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidwendung und keine Düngerauflage).

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen
 An den Stellen, an denen in der Planzeichnung "Anpflanzen eines Baumes" festgesetzt ist, ist ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Arten nach Vorschlagsliste "4.1 Großkronige Bäume"). Abgänger Bäume sind nachzupflanzen.
 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Laubbäume sind zu pflanzen als: Hochstamm, mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 14-16 cm. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte können gemäß örtlicher Gegebenheiten geringfügig abweichen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Bäume und Sträucher gemäß den Vorschlagslisten
 4.1 Großkronige Bäume
 4.2 Mittelkronige Bäume
 4.3 Obstbäume
 4.4 Sträucher
 mit den dort angegebenen Pflanzqualitäten zulässig.
 Sofern einjährige Hecken gepflanzt werden, sind die Arten nach Vorschlagsliste "4.5 Hecken" zu verwenden.
 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Durch Austill entstandene Pflanzlücken sind nachzupflanzen. Flächen, die nicht mit Sträuchern bepflanzt sind, sind durch Aussaat als Grasfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) und sonstige Flächenversiegelungen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

7.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Baugrundstücke
 Festgesetzt wird:
 80 % der nicht im gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO - nach Vorschlagsliste "4.2 Mittelkronige Bäume" oder nach Vorschlagsliste "4.3 Obstbäume (Hochstamm)" - zu pflanzen und zu unterhalten; dabei werden auf den Grundstücken bereits vorhandene und als "zu erhalten" gekennzeichnete Bäume angerechnet.
 Mindestens 20 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste "4.4 Sträucher" zu bepflanzen.
 Sofern einjährige Hecken gepflanzt werden, sind die Arten nach Vorschlagsliste "4.5 Hecken" zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
 Freistehende Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen gemäß Vorschlagsliste "4.6 Kletterpflanzen" zu bepflanzen.
 Alle nach Süden und Westen gerichteten, geschlossenen Außenwände über 30 qm Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen der Vorschlagsliste "4.6 Kletterpflanzen" zu begrünen. Pro 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO sowie der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977).
 Als Dachform ist das Satteldach oder das Walmdach oder das Pultdach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Hauptgebäuden zwischen 20° und 38°. Flachdächer sind nur bei Garagen und Nebengebäuden zulässig. Sie sind zu begrünen. Als Farben für Dachneigungen sind Schwarz, Rot und Braun zulässig.

C Hinweise

1 Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmarker bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemäß § 20 HDStG anzuzeigen.

2 Die städtische Stellplatzsetzung ist zu beachten.

3 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 § 42 HWG: Abwasser
 (1) ...
 (2) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Klein-Eichen der Stadt Grünberg. Die Regelungen der Schutzverordnung sind zu beachten.

5 Gehölzarten-sorten - Vorschlagslisten

5.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Aesculus hippocastanum
 Fraxinus excelsior "Westhof's Glory"
 Quercus robur
 Salix alba "Lampel"
 Tilia cordata

5.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)
 Prunus avium
 Prunus avium "Piana"
 Carpinus betulus
 Quercus robur "Fastigiata"
 Tilia cordata "Giesmeyer"
 Aesculus hippocastanum "Baumannii"
 Betula nigra

Zwischen: Pflaumen, Mirabellen
 Anna Späth
 Auerbacher
 Büßer Frühzweitsche
 Erlanger Frühzweitsche
 Graf Albans
 Große Grüne Renekilde
 Hauszweitsche (in Typen)
 Königin Viktoria
 Nancy Mirabelle
 Ontaropflaume

Kirschen
 Büblers Rote Kropfkirsche
 Dönnissens gelbe Kropfkirsche
 Große Prinzesskirsche
 Große Schwarze Kropfkirsche
 Hedelfinger Rosenkirsche
 Kassina Fische
 Ochsenmerzkirsche
 Rote Kropfkirsche
 Schneiders späte Kropfkirsche

Sonstige
 Spätsiedel
 Walnuss
 Alle ortsbekannt, altbewährten Lokalsorten

Wildobst
 Cerasus avium
 Malus sylvestris
 Pyrus pyzaster

4.4 Sträucher
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Cornus alba
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Crataegus laevigata
 Ligustrum vulgare "Atrovirens"
 Lonicera xylosteum
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Rosa gallica
 Rosa rubiginosa
 Rubus fruticosus
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Salix purpurea
 Syringa vulgaris
 Viburnum opulus

4.5 Hecken
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Ligustrum vulgare l.S.
 Lonicera xylosteum
 Taxus baccata

4.3 Obstbäume (Hochstamm)
 Äpfel
 Baumrena Renette
 Breitscher
 Cox Orange Renette
 Dörzger Kaniapfel (Roter Kardinal)
 Döllmeyer Rosenapfel
 Gellamer Kardinal (Herrenapfel)
 Geheimrat Odoburg
 Gelber Edelapfel (= Zitronapfel)
 Götter
 Goldparmäne
 Goldrenette von Berheim
 Graubraun Jubiläum
 Grauerstein
 Jakob Leibel
 James Grievé
 Kaiser Wilhelm
 Minister von Hammerstein
 Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
 Rote Stammrenette
 Roter Boskoop
 Roter Treiner Weinapfel
 Schafnase (Rheinische Schafnase)
 Schöner von Nordhausen
 Weißer Klarapfel (= Hartapfel)

Birnen
 Alexander Lucas
 Clapps Liebling
 Gellerts Buttersirne
 Götter von Paris
 Gute Graub
 Köstliche von Chauxem
 Madame Verté
 Molebauch
 Neue Poiteau
 Pastorenbirne
 Vereinsdechanbirne

4.6 Klettergehölze
 Clematis vitalba
 Clematis tangutica
 Hedera helix
 Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"
 Parthenocissus tricuspidata "Wetlich"
 Polygonum auberti

Für die Pflanzgrößen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:
 Großkronige Bäume I WO 4 x m vDB STU 14/16
 Mittelkronige Bäume IIWO 3 x m vDB STU 12/14
 Obstbäume Hochstamm ob 3 x m vB 80/100
 Kleinsträucher 3 x m vB 125/150
 Großsträucher 3 x m vB 125/150
 Kletterpflanzen 2 x m vB Topfballen

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 Abs. 11 v. m. 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB.
 Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2005 gefasst.

2. Rettungsgesetz gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
 Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 13.02.2006 an die betroffenen Behörden versandt. Gleichzeitig wurde die Planänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2006 bis 31.03.2006 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 16.02.2006 in der Heimat-Zeitung.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.
 Der Planentwurf wurde am 23.05.2006 als Sitzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-3
 Grünberg, den 13. Juni 2006

4. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.
 Der Satzungsbeschluss wurde am 11.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Grünberg, den 13. Juni 2006

Siegel der Stadt
 Bürgermeister

Siegel der Stadt
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25 000)

Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 6649 / 9527-0, Fax. 9527-30
 Stadt Grünberg, Stadtteil Lardenbach
 Bebauungsplan Nr. 1.3 "Am Triesch"
 1. Änderung
 Stand: 05/2006