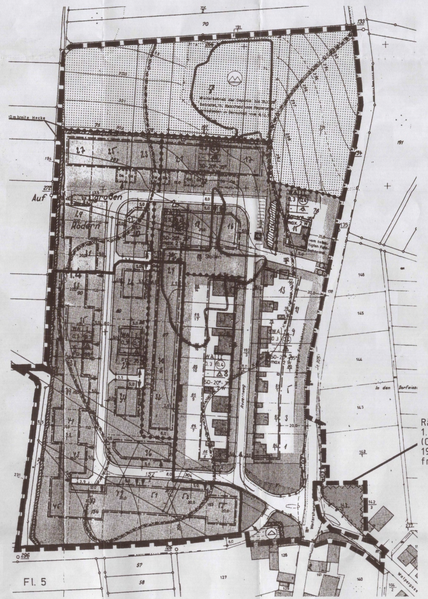
Stadt Grünberg, Stadtteil Stangenrod

Bebauungsplan Nr. 19 "Auf den Rödern" 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 19 1978 (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung 2004 (Maßstab 1 : 500)

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,3	0,3	I	o

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2003 (GVBl. I S. 274)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 1 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 152/2 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

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 — Geschossflächenzahl

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 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Sichtfeld; es gilt 2.2

1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.4.3.2 Einfahrtbereich

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

1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.4.1

1.2.5.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.4.2

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6.2 15 — Vermaßung

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 und (2) BauGB: Zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen:

- Die max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) beträgt 4,2 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
- Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

2.2 Gem. § 9(1)11 BauGB: Das Sichtfeld 1,2.4.2 ist von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

2.4.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstäme, STU 10-12 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.4.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken aus folgenden Arten:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus pyraster - Wildbirne
Rosa canina agg. - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Freistehende Doppel- und Mehrfachgaragen und untergeordnete Nebenanlagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

3.1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in rot. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten: Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Zulässig sind Spitz- und Giebelgauben (Dachneigung 35° bis 45°) sowie Schleppgauben (Dachneigung mind. 20°).

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Seitlich und rückwärtig sind zur Einfriedung ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt). Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):			
Quercus petraea	- Traubeneiche	Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Buche	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cerasus avium	- Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Juglans regia	- Walnuß
Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung):			
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus domestica L.	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Artenliste 3 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus laevigata			
Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten):			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 5: Kletterpflanzen:			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 51 HWG: Abwasser

(1)

(2)

(3) 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)

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.03.2004 in der "Alten Post" Zeitung "Gießener Anzeiger"

Grünberg, den 14. Sep. 2004 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsicht ausgelegt und wurde durch Mitteilung an die berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt.

Grünberg, den __.__.____ — Siegel der Stadt — Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 12.03.2004 bis 12.05.2004 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 12.03.2004 in der "Alten Post" Zeitung "Gießener Anzeiger"

Grünberg, den 14. Sep. 2004 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 11.03.2004 als Satzung beschlossen.

Grünberg, den 14. Sep. 2004 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 12.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Grünberg, den 14. Sep. 2004 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Grünberg, Stadtteil Stangenrod
Bebauungsplan Nr. 19 "Auf den Rödern" 1. Änderung

Stand:	12.02.2004
	15.03.2004
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Schneider
Maßstab:	