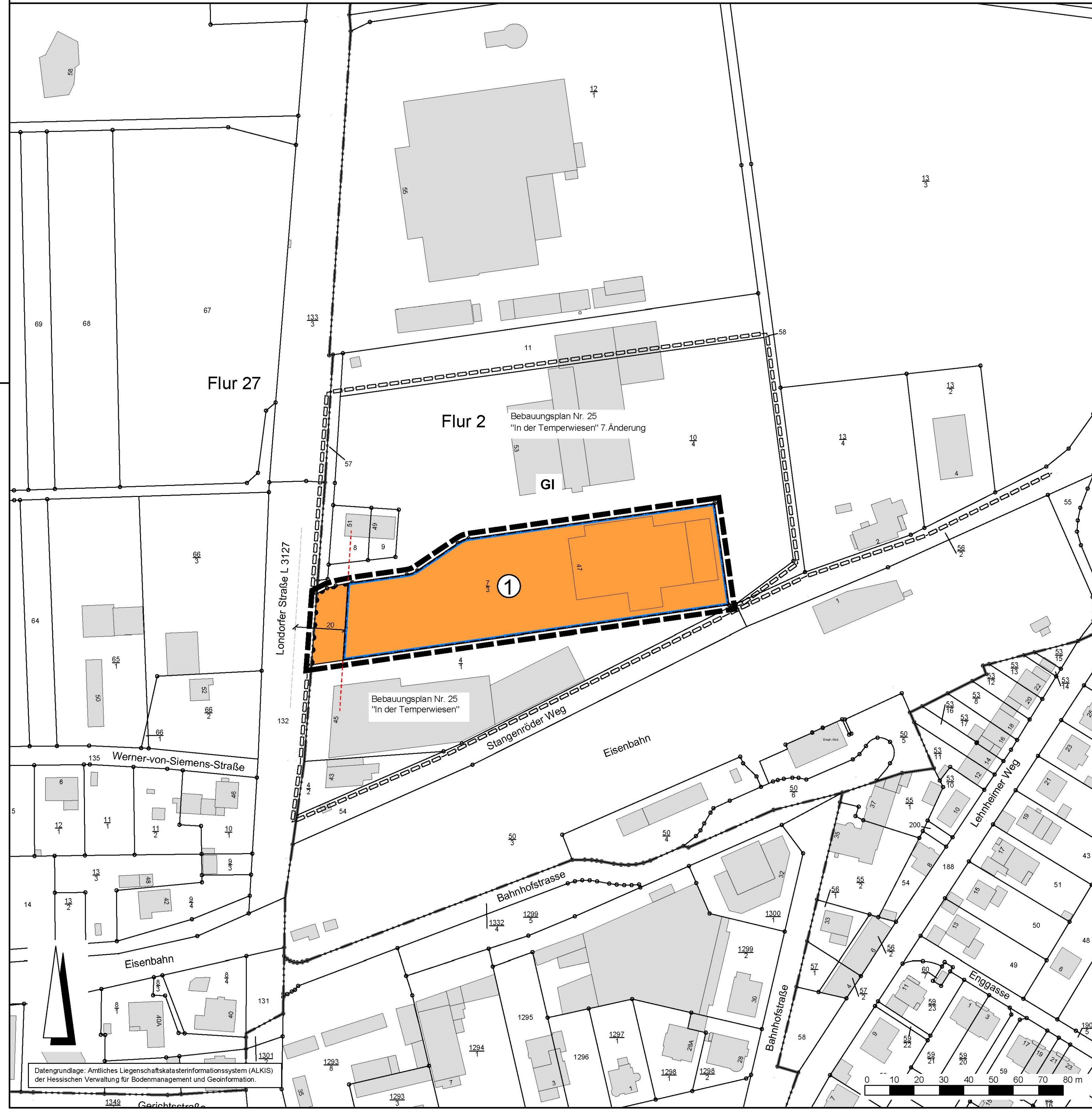


Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 25 "In den Temperwiesen" 10. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
 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. 58),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 2 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SO_{LEH} Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG
- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	SO _{LEH}	0,6	0,6	1

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

Vorbemerkung

Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 7. Änderung werden durch die vorliegende 10. Änderung ersetzt.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SO_{LEH}) ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO_{LEH} darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (gem. 3.4 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gemäß 3.1 Artenliste 3).

2.2 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenlisten (Auswahl/ Empfehlung)

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
 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 2. Ordnung: | Wildbirne - Pyrus pyraeaster |
| Feldhorn - Acer campestre | Stieleiche - Quercus robur |
| Spitzahorn - Acer platanoides | Traubeneiche - Quercus petraea |
| Bergahorn - Acer pseudoplatanus | Eberesche - Sorbus aucuparia |
| Buche - Fagus sylvatica | Salweide - Salix caprea |
| Hainbuche - Carpinus betulus | Winterlinde - Tilia cordata |
| Wildapfel - Malus sylvestris | |

- | | |
|---|--|
| Sträucher: | Schwarzdorn - Prunus spinosa |
| Hainbuche - Carpinus betulus | Kreuzdorn - Rhamnus cathartica |
| Roter Hartriegel - Cornus sanguinea | Hundsrose - Rosa canina |
| Hasel - Corylus avellana | Wolliger Schneeball - Viburnum lantana |
| Weißdorn - Crataegus monogyna / Laevigata | Faubaum - Frangula alnus |
| Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum | |

- | | |
|--|---|
| Kletterpflanzen: | Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia |
| Trompetenblume - Campsis radicans | Kletterkirsche - Polygonum auberti |
| Clematis, Waldrebe - Clematis montana | Echter Wein - Vitis vinifera |
| Clematis-Hybriden | Blauregen - Wisteria sinensis |
| Efeu - Hedera helix | |
| Gelblößel - Lonicera caprifolium | |
| Wald-Gelblößel - Lonicera periclymenum | |

- sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Cornus mas - Kornelkirsche | Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin |
| Buddleja davidii - Sommerflieder | Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum | Syringa vulgaris - Flieder |
| Deutzia hybrida - Deutzia | Spiraea bumalda - Sommerspiere |
| Hamamelis mollis - Zauberbaum | Weigelia florida - Weigelie |
| Hydrangea macrophylla - Hortensie | Rosa div. spec. - Rosen |
| Mespilus germanica - Mispel | |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

3.2 Stellplatzsatzung

Bei der Errichtung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

3.3 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Stengeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.4 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

3.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.5.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.7 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an der Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Der Bauverbotszone schließen sich in einem 20 m breiten Streifen eine Baubeschränkungszone mit Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen an (§ 23 Abs. 2 HStrG).

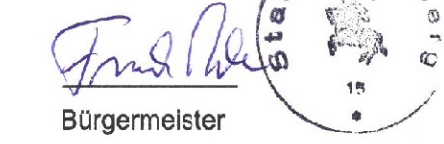
Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.12.2020
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.06.2021
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.06.2021
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021
- 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 04.11.2021
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Heimatzeitung.

Ausfertigungsvermerk:

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

Grünberg, den 15. NOV. 2021



Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

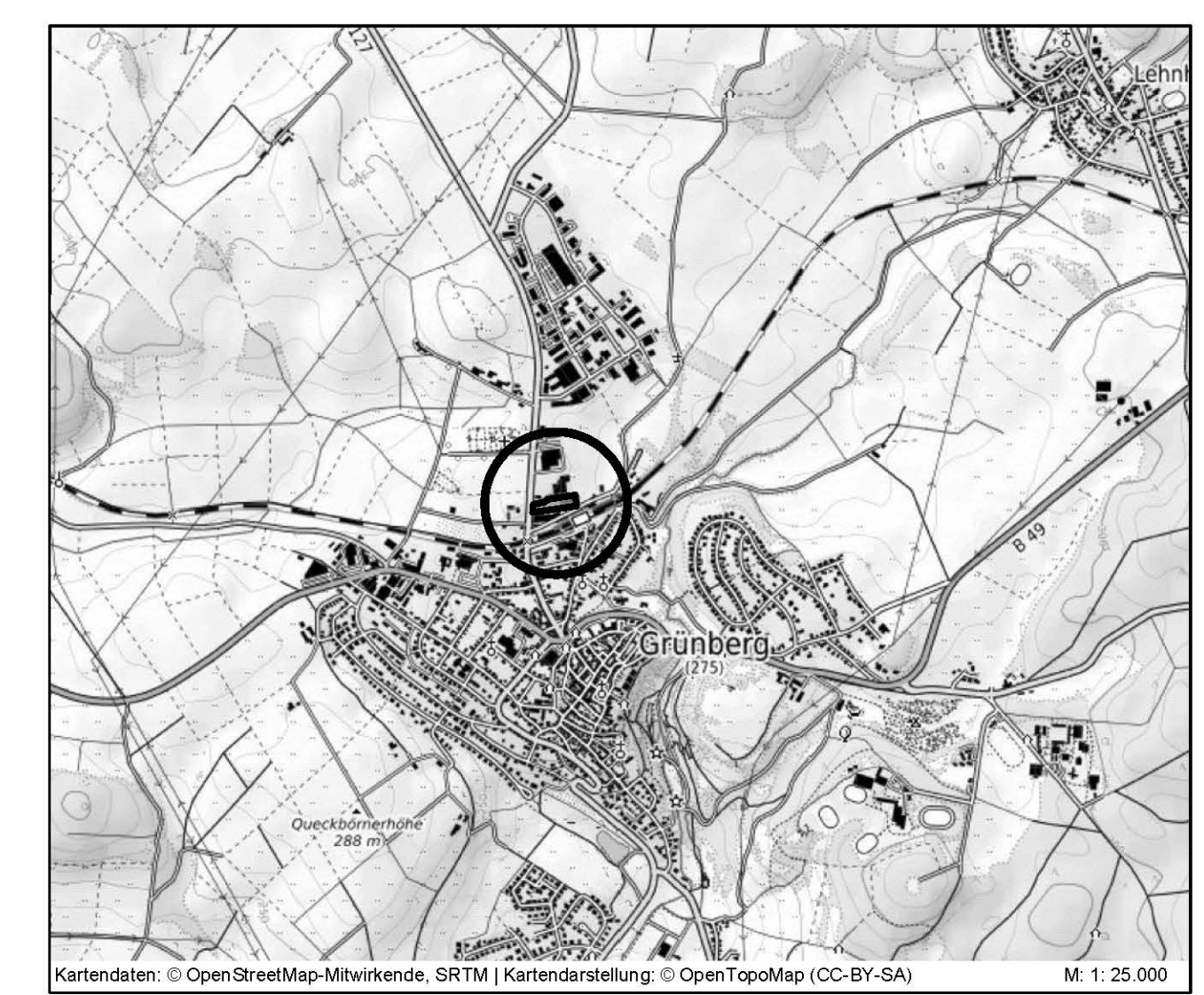
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 25. NOV. 2021

Grünberg, den 14. DEZ. 2021


Bürgermeister



Stadt Grünberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 25
"In den Temperwiesen" 10. Änderung



PLANUNGSBURO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wettbergen | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stand: 01.02.2021
20.09.2021

Projektleitung: Roeßing
CAD: Voith
Maßstab: 1:500
Projektnummer: 20-044

Satzung