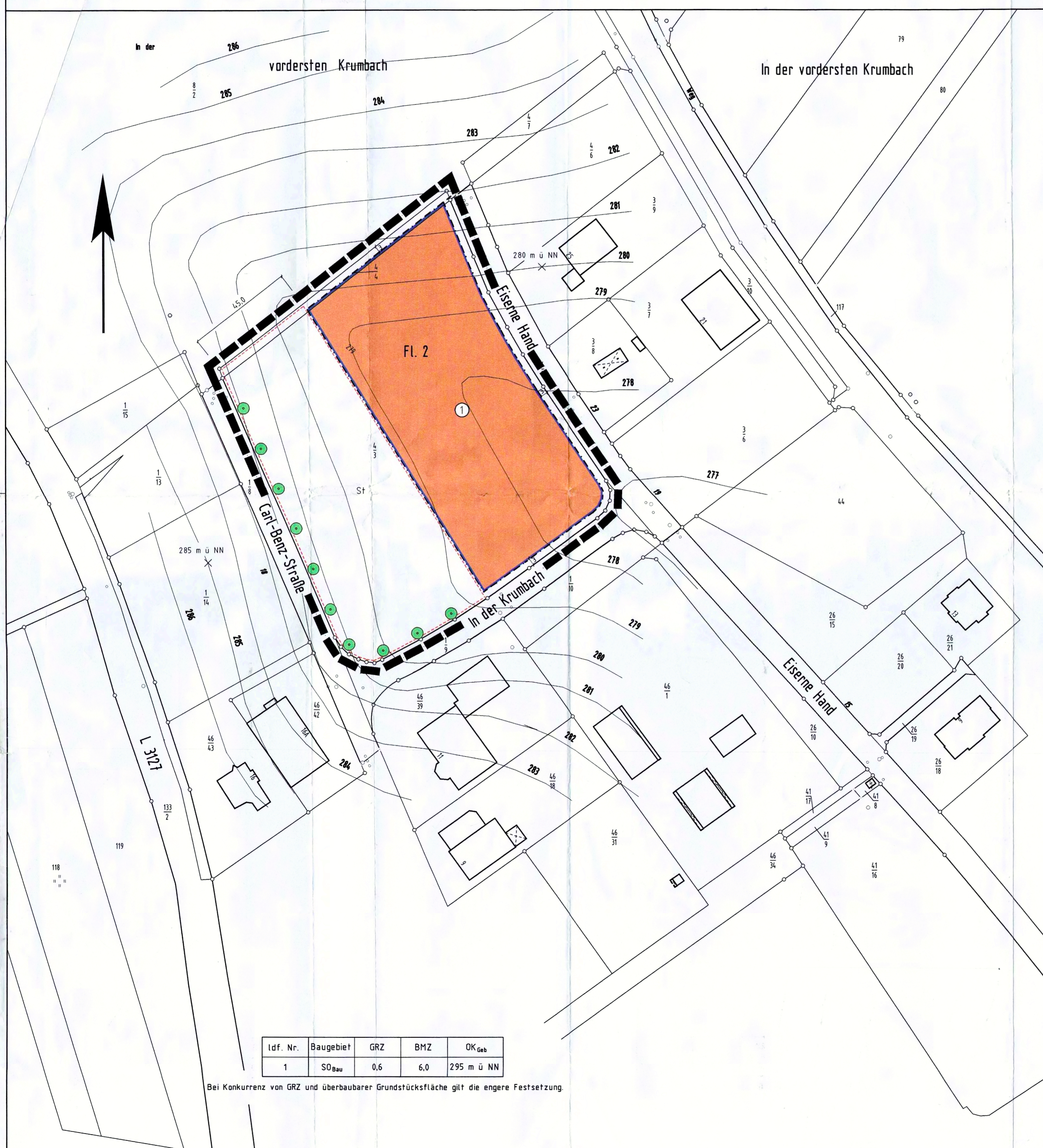


Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 25

"In den Temperwiesen"

2. Änderung



ldf. Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OK _{Geb}
1	SO _{Bau}	0,6	6,0	295 m ü NN

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 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)
 Planzeichenerordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 567)

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer (Beispiel) FL. 2
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer (Beispiel) 141
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetriebe gem. § 11(3) BauNVO, es gilt 2.1
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.2		BMZ Baumassenzahl
1.2.2.3		OK _{Geb} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN, hier: Gebäudeoberkante (die Zulässigkeit von Gewerkekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt)
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen, es gilt 2.3 Satz 2 und 3.
1.2.5		Sonstige Planzeichen
1.2.5.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze (für das SO _{Bau})
1.2.5.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB:
- 2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe ist ein Bau- und Heimwerkmarkt nebst Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von max. 5.500 qm zulässig.
- 2.1.2 Die Verkaufsfläche teilt sich auf die nachfolgenden Sortimentsbereiche wie folgt auf:

Innenbereich	
Eisenwaren/Werkzeug	152 qm
Maschinen	139 qm
Holz	492 qm
Zuschnitt	50 qm
Regale	64 qm
Farben	296 qm
Tgpeten	151 qm
Sanitär	454 qm
Fliessen	233 qm
Baustoffe	179 qm
Bauelemente (Türen, Fenster etc.)	229 qm
Lampen	207 qm
Elektro	62 qm
Autozubehör	89 qm
Fahradzubehör	37 qm
Zoo	200 qm
Gartenhardware	766 qm
Camping	180 qm
Überdachtes Freigelände	
Gartenhardware	400 qm
Terracotta	100 qm
Freigelände	
Freilandholz	250 qm
Baumschule	300 qm
Beet- und Balkonpflanzen	450 qm

- 2.1.3 Die angegebene max. Verkaufsfläche gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden. Verkaufsflächen sind alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen – einschl. der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen.
- 2.1.4 Gem. § 12(6) BauNVO wird bestimmt, daß PKW-Stellplätze nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Stellplatz- und Stellplatzzufahrten innerhalb des Sondergebietes sind hiervon nicht erfaßt.
- 2.3 Gem. § 9(1)25a BauGB: Pro 6 PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es sind Hochstämme der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 4 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)2 HBO:
 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
 Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechselleuchtung sowie die Verwendung von Signalfarben.
 Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf den Dachflächen sind unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO:
 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO:
 3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die bereits oben festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
 3.3.2 Gebäudeaußenwänden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Substrat oder Einsatz Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.4 Artenlisten (Auswahl):
- | | | | |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| Artenliste 1 (Bäume): | - Spitzahorn | Quercus robur | - Stieleiche |
| Acer platanoides | - Bergahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Hainbuche | Platanus orientalis/hybrida | - Platane |
| Carpinus betulus | - Buche | Artenliste 2 (Sträucher): | |
| Fagus sylvatica | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Heckenkirische |
| Carpinus betulus | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa | - Schwarzsüßholz |
| Cornus sanguinea | - Hasel | Rosa canina | - Hundrose |
| Corylus avellana | - Weißdorn | | |
| Crataegus monogyna/laevigata | | | |
| sowie an blühenden Ziersträuchern: | | | |
| Cornus mas | - Kornelrösche | Philadelphus coronatus | - Falscher Jasmin |
| Laburnum vulgare | - Goldregen | Syringa | - Flieder |
| Mespilus germanica | - Mispel | | |
| Artenliste 3: Kletterpflanzen | | | |
| Campsis radicans | - Trompetenblume | Lonicera caprifolium | - Geißblatt |
| Clematis montana | - Clematis | Polygonum aviculare | - Kletterferlicher |
| Clematis-Hybriden | - Clematis, Waldrebe | Vitis vinifera | - Echter Wein |
| Hedera helix | - Efeu | Wisteria sinensis | - Blauregen, Glyzine |
| Lonicera periclymenum | - Weiß-Geißblatt | Penthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein |

5. Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 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.
- 5.2 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:
- § 42 HBO: Abwasseranlagen**
 (1) ...
 (2) Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationellen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden; für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung können abweichende Anforderungen gestellt werden.
- § 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.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2000 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.03.2000 in der Heimat-Zeitung.
- Grünberg, den 23. März 2001

 Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.02.2000 in der Verwaltung in der Zeit vom 10.02.2000 bis 04.03.2000 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ... vorgestellt.
- Grünberg, den 23. März 2001

 Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planvorentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.02.2000 bis 03.11.2000, einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 21.02.2000 in der Heimat-Zeitung.
- Grünberg, den 23. März 2001

 Bürgermeister
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planvorentwurf wurde am 14.03.2001 als Satzung beschlossen.
- Grünberg, den 23. März 2001

 Bürgermeister
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 22.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Grünberg, den 23. März 2001

 Bürgermeister