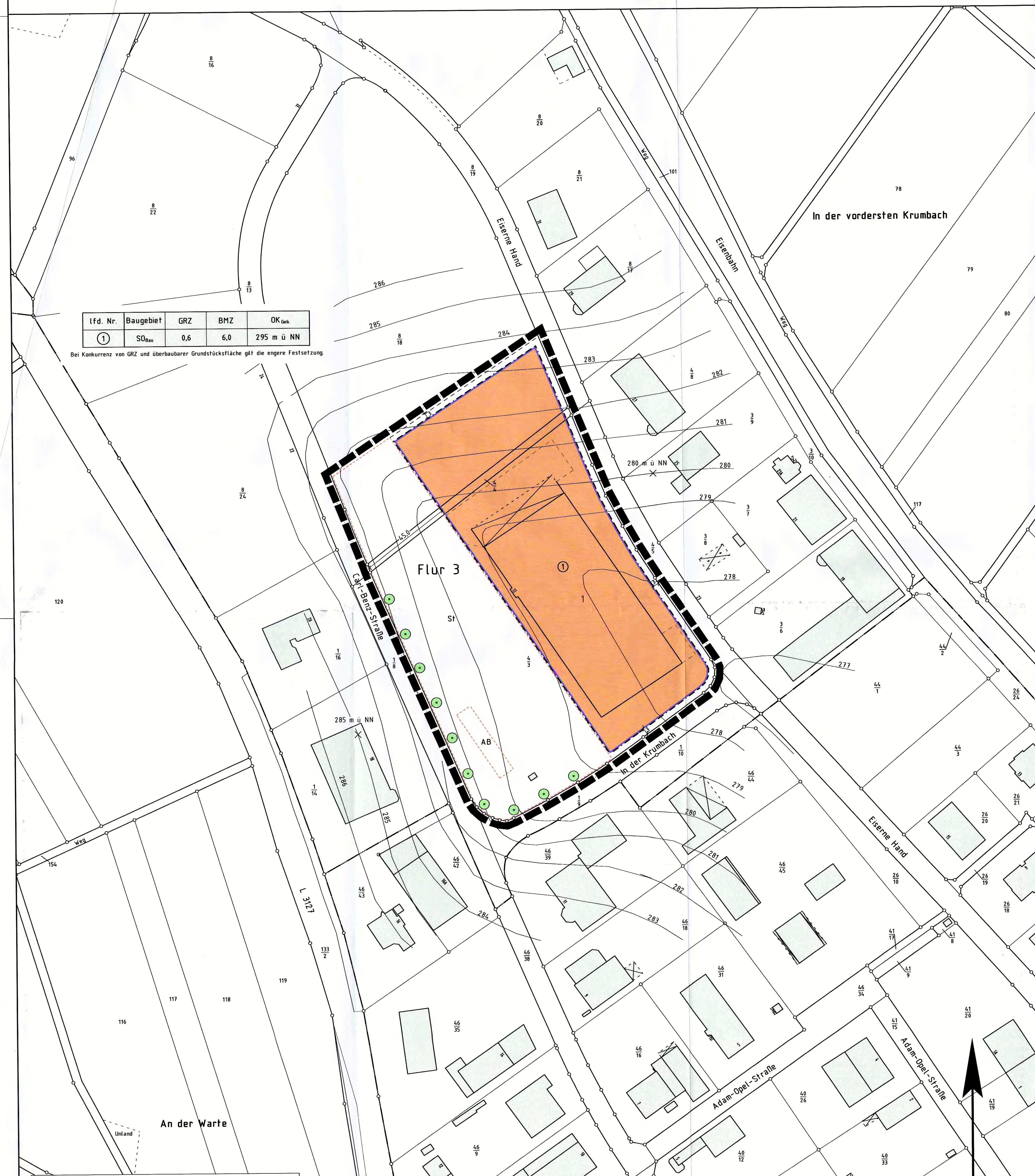


# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 25 "In den Temperwiesen"

### 5. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

#### 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
- 1.2 **Planzeichen**
  - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 1.2.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, es gilt 2.1
    - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
      - 1.2.2.1 Grundflächenzahl
      - 1.2.2.2 BMZ
      - 1.2.2.3 OK<sub>Geb</sub>
  - 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 2.2 Satz 2 und 3
    - 1.2.5 Sonstige Planzeichen
      - 1.2.5.1 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
        - 1.2.5.1.1 St Stellplätze (für SO<sub>Bau</sub>)
        - 1.2.5.1.2 AB Ausstellung Blockhäuser
      - 1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO<sub>Bau</sub>:
  - 2.1.1 Gem. § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: Innerhalb des Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe ist ein Bau- und Heimwerkmarkt nebst Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von max. 8.785 qm zulässig.
  - 2.1.2 Die Verkaufsfläche von 8.785 m<sup>2</sup> teilt sich auf die nachfolgenden Bereiche wie folgt auf:
    - Baumarkt, Bauen und Technik (Eisenwaren/Werkzeug, Holz, Baustoffe, Bauelemente, Elektro, Autozubehör) - maximal 3.200 m<sup>2</sup>
    - Baumarkt, Sanitär und Installation (Sanitär, Fliesen) - maximal 1.000 m<sup>2</sup>
    - Baumarkt, Inneneinrichtung (Farben, Tapeten, sonstige Bodenbeläge, Innendekoration) - maximal 600 m<sup>2</sup>
    - Gartencenter (Gartengeräte, Pflanzen, Gartengeräte) - maximal 3.700 m<sup>2</sup>
    - Zoo - maximal 400 m<sup>2</sup>
- Innenstadtrelevante Randorientierte sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup>, zu beschränken.  
Zulässig ist ferner Backwarenverkauf mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 80 qm.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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 m<sup>2</sup> große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 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 Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.  
Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf den Dachflächen sind unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:
 

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
  - 3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die bereits oben festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
  - 3.3.2 Gebäudeaußenseiten, 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 (Sukzession oder Ein Saat Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.4 Artenlisten (Auswahl):
 

Artenliste 1 (Bäume): Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fagus sylvatica	- Spitzahorn - Bergahorn - Hainbuche - Buche	Quercus robur Tilia cordata Platanus orientalis/hybrida	- Steleiche - Winterlinde - Platane
Artenliste 2 (Sträucher): Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna/laevigata- Weißdorn	- Hainbuche - Roter Hartriegel - Hasel - Weißdorn	Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina	- Heckenkirsche - Schwarzdorn - Hundrose
sowie an blühenden Ziersträuchern Cornus mas Laburnum vulgare Mespilus germanica	- Kornelkirsche - Goldregen - Mispel	Philadelphus coronarius Syringa	- Fälscher Jasmin - Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen Campsis radicans Clematis montana Clematis-Hybrid Hedera helix Lonicera periclymenum	- Trompetenblume - Clematis, Waldrebe - Efeu - Wald-Geißblatt	Lonicera caprifolium Polygonum Auberti Vitis vinifera Wisteria sinensis Parthenocissus quinquefolia	- Geißblatt - Kletterkirsche - Echter Wein - Blauregen, Gyzine - Wilder Wein

#### 4 Nachrichtliche Übernahme

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

#### 5 Hinweise

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 

Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.10.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 01.09.2010
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.02.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.02.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.03.2011 bis einschließlich 25.03.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.03.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2011 bis einschließlich 13.05.2011
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2011
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Heimat-Zeitung.

#### 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 21.12.2011

*Friedrich*  
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 02.12.2011

Grünberg, den 21.12.2011

*Friedrich*  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

