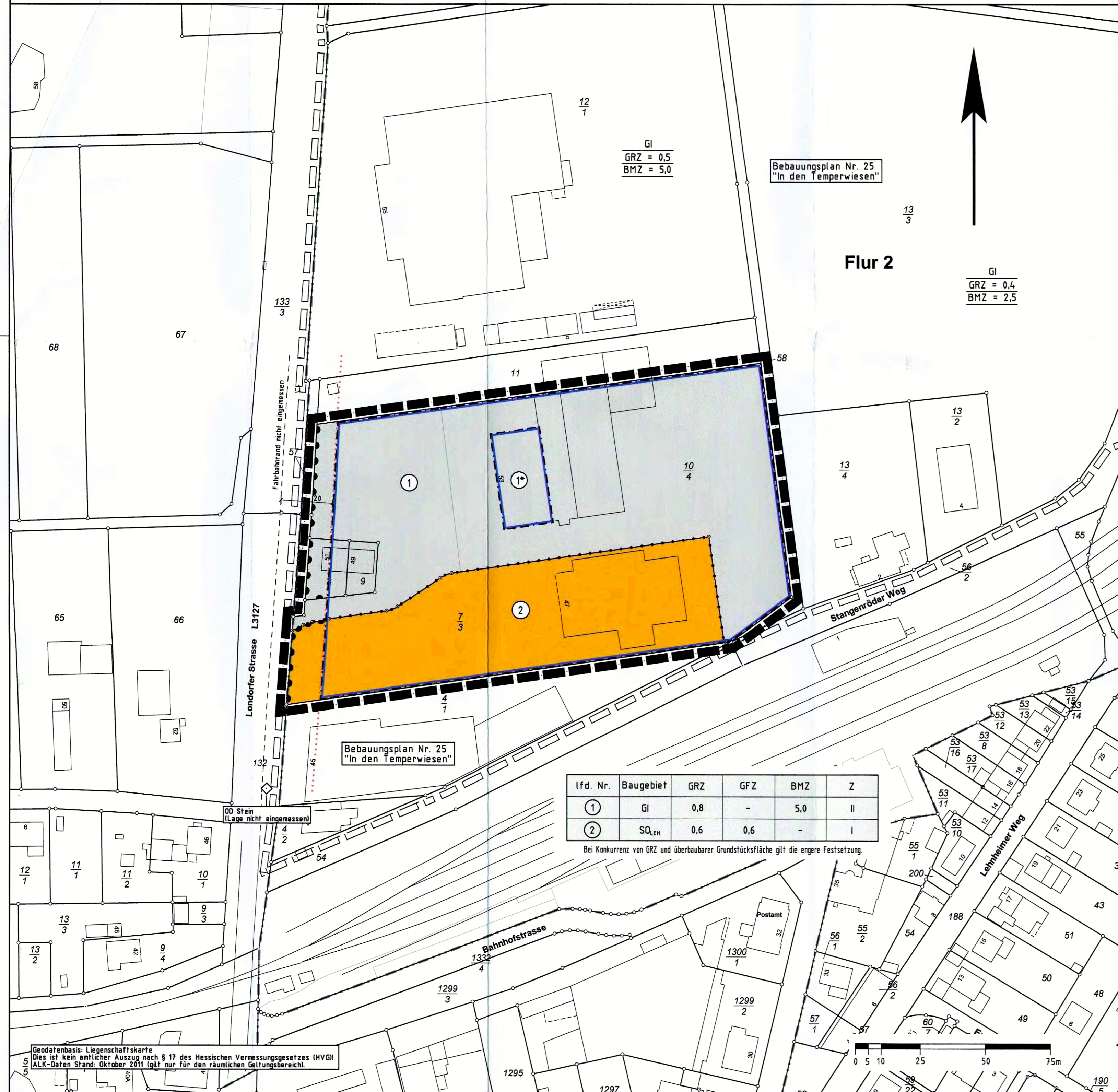


Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 25 "In den Temperwiesen"

7. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 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), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flur 2
- 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 Industriegebiet
- 1.2.1.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Baumassenzahl
- 1.2.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen
- 1.2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
- 1.2.5.2 Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
- 1.2.5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.6 Sonstige Darstellungen
- 1.2.6.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.6.2 Grenze des angrenzenden Bebauungsplans

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 "In den Temperwiesen" (10.02.1982) werden durch die vorliegende 7. Änderung aufgehoben und ersetzt.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das GI: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
 Ausnahmsweise ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der lfd. Nr. 1* ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² zulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SO_{LH}) ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 940 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO_{LH} darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Einfriedigungen:**
- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrauchene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen 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 (gem. 3.4 Artenliste 3).
- Grundstücksfreiflächen:**
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 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 Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 3.3 **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:	- Acer campestre	Wildbirne	- Pyrus pyrastra
Feldahorn	- Acer platanoides	Stieleiche	- Quercus robur
Spitzahorn	- Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Bergahorn	- Fagus sylvatica	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Buche	- Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Hainbuche	- Malus sylvestris	Winterlinde	- Tilia cordata
Wildapfel			

Sträucher:	- Carpinus betulus	Schwarzdorn	- Prunus spinosa
Hainbuche	- Cornus sanguinea	Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel	- Corylus avellana	Hundsrose	- Rosa canina
Hassel	- Crataegus monogyna / laevigata	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Weißdorn	- Lonicera xylosteum	Faulbaum	- Frangula alnus

Kletterpflanzen:	- Clematis montana	Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Trompetenblume	- Clematis-Hybriden	Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Clematis, Waldbre	- Hedera helix	Echter Wein	- Vitis vinifera
Efeu	- Lonicera caprifolium	Blauregen	- Wisteria sinensis
Geißblatt	- Lonicera periclymenum		
Wald-Geißblatt			

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

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Bei der Errichtung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
- 4.2 Bei Anpflanzungen sind die §§ 38 bis 41 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- 4.3 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.
 Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.
 Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- 4.4 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.5 § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.
- 4.6 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.7 Gem. § 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 schließt sich in einem 20 m breiten Streifen eine Baubeschränkungszone mit Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigespflichtige 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 07.11.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.11.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.11.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.11.2013 bis einschließlich 03.01.2014
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom 21.11.2013
- Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 03.01.2014
- 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 27.03.2014

Die Bekanntmachungen erfolgten im Grünberger Woche.

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

Grünberg, den 01.04.2014

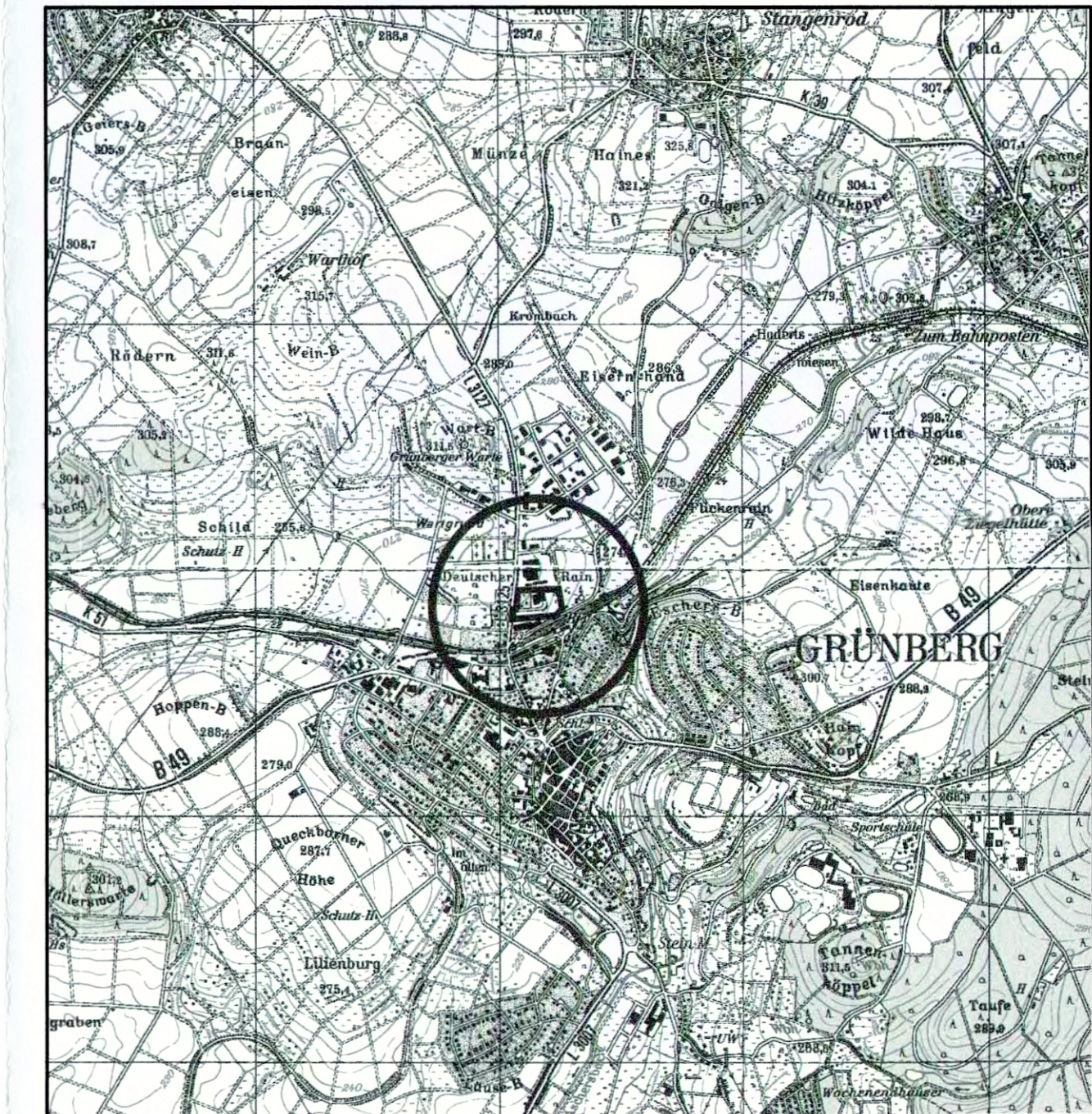
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 17.04.2014

Grünberg, den 01.04.2014

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stadt Grünberg, Kernstadt
 Bebauungsplan "In den Temperwiesen"
 7. Änderung
 Sitzung

Stand:	15.10.2013
	20.11.2013
	19.01.2014
Bearbeitet:	Krutzsch
CAD:	Isik
Maßstab:	1 : 1.000