

**Katasteramtliche Darstellungen**

Flurgrenze

Flurnummer

Polygonpunkt

Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

geplante Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung - § 17 BauNVO

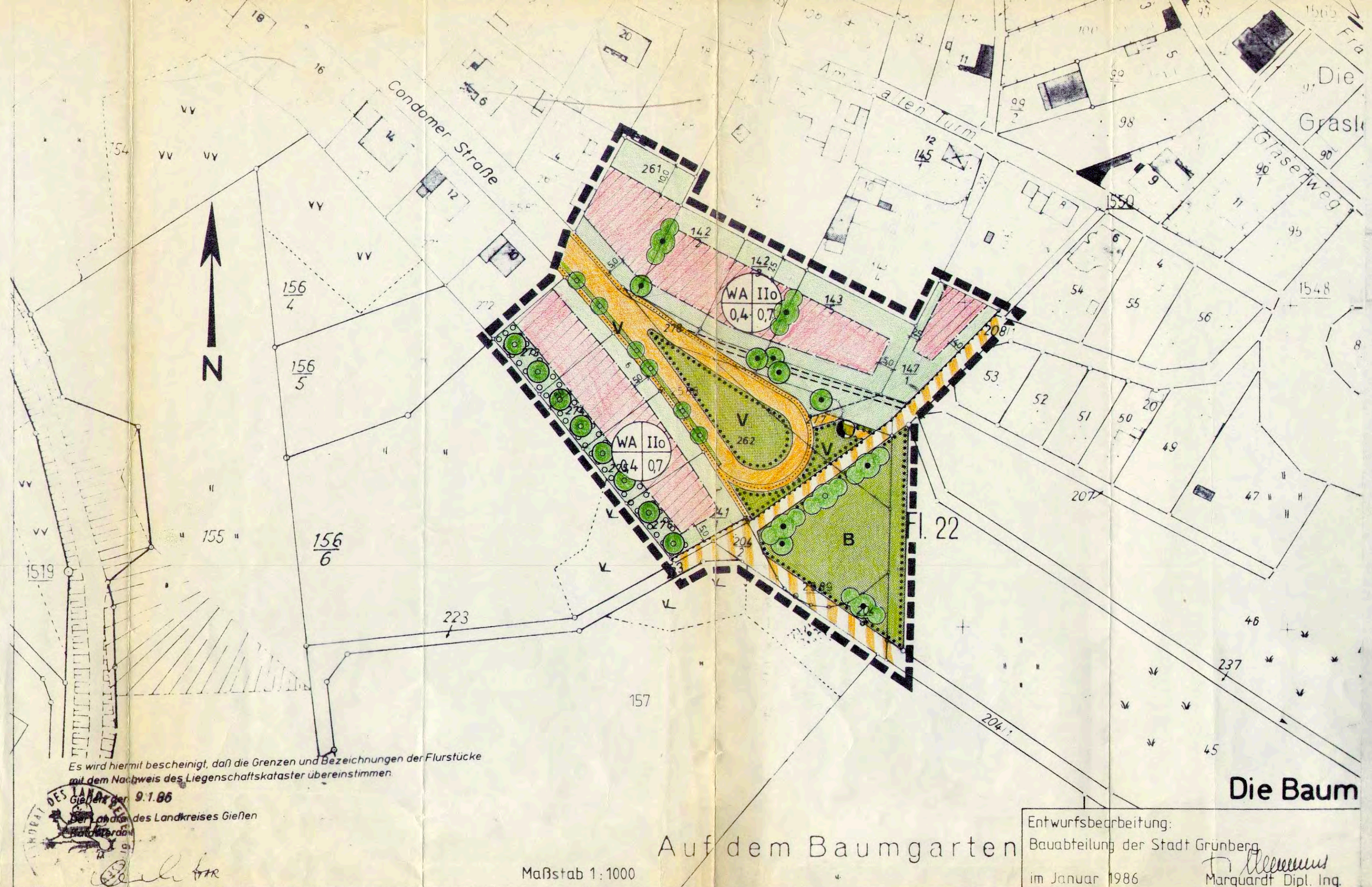
0,4 Grundflächenzahl

0,7 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

o Offene Bauweise

- Baugrenze - § 25 (5) BauNVO
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) Nr. 21 BBauG (zugunsten der Stadt Grünberg)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fußgänger
- Landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 4, 11 BBauG
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BBauG
- V Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)
- B Öffentliche Grünfläche (Biotop)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern - § 9 (1) Nr. 25b BBauG
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a BBauG
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**Verfahrensmerkmale**

Aufgestellt gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12. Dez. 1985 gemäß § 2 (1) BBauG.

Grünberg, den 21. Jan. 1986. Siegel der Stadt Grünberg  
Bürgermeister

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (4)(5) BBauG in der Zeit vom 13.6.86 bis einschl. 11.7.86 öffentlich ausgelegt.

Grünberg, den 29. Juli 1986. Siegel der Stadt Grünberg  
gez. Damaschke  
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen aufgrund des § 5 der Hess. Gemeindeordnung in der Fassung v. 1.7.1960 (GVBL.S.103) sowie des 10. Bundesbaugesetz v. 18.8.1976 (BGBl.I.S. 2256) durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 19.2.1987.

Grünberg, den 20.2.1987. Siegel der Stadt Grünberg  
Bürgermeister

**Genehmigt**

Dieser mit Verfg. vom 18. Mai 1987 Az 34-61 d 04/01 Giessen, den 18. Mai 1987 Der Regierungspräsident im Auftrag

Siegel der Regierungspräsidenten

Die Genehmigung dieses Planes durch den Regierungspräsidenten wurde gemäß § 12 BBauG am 11. Juni 1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Grünberg, den 16. Juli 1987. Siegel der Stadt Grünberg  
Bürgermeister

**Übersichtsplan 1:10.000**

**Textl. Festsetzungen**

1. Festsetzungen nach § 118 HBO
- 1.1. Dachform  
Für die mit 10°-48° Dachneigung vorgesehenen Neubauten sind nur Sattel-, Wal- und Exzenterdächer zugelassen.
- 1.2. Dacheindeckung  
Bei der Dacheindeckung dürfen keine hochglänzenden oder farbmusterbildende Materialien verwendet werden. Die Eindeckung benachbarter Häuser soll nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
- 1.3. Außenanstrich  
Die Wohngebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden.
- 1.4. Garagen, Zu- und Abfahrten  
Für jede errichtete Wohneinheit ist auf dem Grundstück eine PKW-Garage oder ein Stellplatz vorzusehen. Die Stellplätze sowie die Zu- und Abfahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Fläche zu versehen. Die PKW-Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 1.5. Vorgärten  
Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.
- 1.6. Einfriedungen  
Einfriedungen sollen straßenseitig nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlich störendem Material ist straßenseitig untersagt. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß wildlebende Tierarten bis Igelgröße passieren können.
2. Grünordnung nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 sowie § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO
- 2.1. Allgemeine Festsetzungen
- 2.1.1. Erhaltung vorhandener Gehölzbestände  
Der vorhandene Baumbewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn Bauvorhaben unzumutbar erschwert werden und wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
- 2.2. Spezielle Festsetzungen
- 2.2.1. Öffentliche Grünfläche innerhalb der Wendeschleife  
Dieser Bereich ist als naturnahe, ungedüngte, zweischneittige Mähwiese ('Wildblumenwiese') zu gestalten. Bei einer ästhetisch unbefriedigenden Entwicklung der natürlichen Pioniervervegetation ist eine einmalige, standortgerechte Wieseneinsaat (ohne Wildblumenbeimischung) vorzunehmen.  
Entlang der südlichen Rundung ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern (Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schlehe, Wasser-schneeball) zu pflanzen.
- 2.2.2. Fläche zwischen Wendeschleife und landwirtschaftlichem Weg:  
Extensive Wiesenfläche, die zunächst sich selbst zu überlassen ist (keine künstliche Einsaat) und dann jährlich einmal Mahd im

- Herbst. Die Böschung sowie auf 3 m Breite der Streifen um das Umspannhäuschen sind mit standortgerechten Sträuchern (Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schlehe, Heckenrose, Schwarzer Holunder) zu bepflanzen.
- 2.2.3. Biotopbereich südlich des landwirtschaftlichen Weges  
- Nachpflanzen der abgängigen Haselnuß-Weißdorn-Hecken-teile zwecks Abschirmung der Ortslage. Pflege des Heckenbestandes und der Feldulme.  
- Auf der übrigen Fläche keine Bäume und Sträucher einbringen und keine Einsaaten. Fläche der gelenkten Sukzession überlassen, d.h. jetzigen Baum- und Strauchbestand sich zunächst entwickeln lassen. Der dazwischenliegende Gras- und Krautbestand ist alle 3 Jahre im Herbst zu mähen, wobei nach Bedarf (im Winter) bestimmte Gehölze auf Stock zu setzen sind, um die vollständige Verbuschung zu verhindern.
- 2.2.4. Pflanzstreifen zwischen Straße und Bürgersteig auf der südwestlichen Straßenseite  
Pflanzung von 6 Hainbuchen entsprechend der Plandarstellung. Der Grünstreifen zwischen den Bäumen ist als Extensivfläche (max. 2-3 Schnitte jährlich) zu pflegen.
- 2.2.5. Eingrenzung des südwestlichen Baugebietsrandes (nicht überbaubare Fläche)  
- Wie im Plan dargestellt sind 8 (möglichst einheimische) Laub- und/oder Obstbäume zu pflanzen. Nadelbäume (Koniferen) sind nicht zulässig.  
- Die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind geschlossen mit Laubsträuchern (keine Koniferen) zu bepflanzen, wobei heimischen Arten der Vorzug zu geben ist.

- Empfehlenswerte heimische Gehölze:
- Bäume:  
bewährte Obstsorten  
Walnußbaum (Juglans regia)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Mehlbeere (Sorbus aria)  
darüber hinaus heimische Eichen, Linden, Ulmen, Wildkirschen etc.
- Sträucher:  
Salweide (Salix caprea)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Hasel (Corylus avellana)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)  
Heckenrose (Rosa canina)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Schneeball (Viburnum opulus)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
3. Nachrichtliche Übernahmen
- 3.1. Bei Bauarbeiten anfallendes Grundwasser sowie bei Auffinden vorhandener Drainageleitungen ist das anfallende Grundwasser satzungsgemäß in die öffentliche Drainageleitung einzuführen. Eine Einleitung in den Abwasserkanal ist unzulässig.
- 3.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Zone III maßgebend.
- 3.3. Bei Erdarbeiten anfallende Hinweise auf Bodendenkmale sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

Magistrat der Stadt Grünberg  
Grünberg am 24.1.1986  
Damaschke  
Bürgermeister

Änderung am 18.3.1986

**Stadt Grünberg  
Bebauungsplan Nr. 26 a  
- am alten Turm -**

Im April 1986  
überarbeitet

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Dipl.-Geogr. H. Christophel Dipl.-Geogr. H.-D. Krauß  
6300 Giessen · Weimarerstr. 36 · Tel. 06 41/5 75 98 u. 702 82 60