STADT GRÜNBERG
BEBAUUNGSPLAN NR.28
"AUF DEM HAIN"

ÜBERSICHTSPLAN
MASSTAB 1:10.000

LEGENDE

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- FLURGRENZE
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKS- UND WEGEGRENZEN
- Fl. 17 — FLURNUMMER
- 26/2 — FLURSTÜCKSNUMMER
- POLYGONPUNKT

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI II / 0,4 0,8

- MI = MISCHGEBIET
- MD = DORFGEBIET
- 0,8 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,4 = GRUNDFLÄCHENZAHL
- II = GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- " " " GEPLANT
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG
- LW — LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- LW — LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG
- GEPLANTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG
- P — GEPLANTER PARKPLATZ (ÖFFENTLICH)
- LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
- FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
- WALDABSTANDSFLÄCHE GEM. § 8(1) HBO
- GEWÄSSER
- WI — WASSERSCHUTZZONE — W II, W III
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- WASSER
- ELEKTRIZITÄT
- 20 KV — OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG / UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG — 20 KV
- UNTERIRDISCHE ABWASSERLEITUNG
- FREIHALTEZONE
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BBauG)
- BAUM- UND HECKENBESTAND
- L — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- HISTORISCHE PUMPSTATION
- VEREINSGEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - MIT ZWECKBESTIMMUNG
  - PARKANLAGE
  - KLEINGÄRTEN
  - KINDERSPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
  - MIT ZWECKBESTIMMUNG
  - PARKANLAGE
  - KLEINGÄRTEN
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BBauG)
- AS — AUSSIEDLERHOF
- SO — Sondergebiet Sportschule
- F — Ferienhäuser, geplant
- B — Betreuerhaus, geplant
- S — Sanitärhaus , geplant
- G — Grillhütte, Bestand
- Zweischnittige Extensivwiese, ungedüngt
- Einmahdige Extensivwiese, ungedüngt
- Wildgrasstreifen, einmalige Mahd pro Jahr
- Baum- und Strauchanpflanzungen, geplant

Kennzeichnung gemäß textlichen Festsetzungen

Masstab 1:1.000

N

VERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

AUFSTELLUNG DES PLANES DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN AM ..07. Okt. 1976...

Grünberg, den 30.07.1987

BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

Vorgezogene Bürgerbeteiligung : am 06. Mai 1986 (Anhörungstermin)

DIE BÜRGERBETEILIGUNG ERFOLGTE NACH ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG DURCH OFFENLEGUNG DES VORENTWURFES IN DER ZEIT VOM ..... BIS .....

~~BZW.~~ ÖFFENTLICHE DISKUSSION AM ..28.03.1986..... über den Vorentwurf

ÖFFENLEGUNG

NACH BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE DER PLANENTWURF IN DER ZEIT

VOM 10. April 1987 BIS 12. Mai 1987

ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

DIE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG WAR AM 02. April 1987 VOLLENDET.

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BBauG AM 10. Juni 1987 VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN

NICHT BEANSTANDET (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Verfügung vom ..7. Okt. 1987...

Az.: 34 - 61 d 04 / 01 -

Gießen, den ..7. Okt. 1987...

Der Regierungspräsident in Gießen
Im Auftrag

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG BZW. OFFENLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG

DIE GENEHMIGUNG DES PLANES WURDE AM ..19.11.1987..... OFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. ~~DER GENEHMIGTE PLAN WURDE VOM ..... BIS ..... OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG WAR AM ..... VOLLENDET.~~

Grünberg, den 10.12.1987

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG :

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Dipl.Geogr. H.Christophel Dipl.Geogr. H.D.Krauß

6300 Gießen, Lindengasse 8, Tel.: 0641/35468 u. 7028260

DATUM DER PLANFASSUNG : 12.3.1986, 19.3.1987, 3.4.1987, 25.5.1987

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- VERKEHRSFLÄCHEN : Die vorhandenen Feld- und Wirtschaftswege stellen die Verkehrsflächen dar. Die wasserdurchlässige Befestigung der im Plan gekennzeichneten Wege ist zu erhalten. Der geplante öffentliche Parkplatz am nördlichen Eingang des Brunnentales (Flur 17, Flurstück 39) ist mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Der Verkehrsanschluß des Mischgebietes (Fl. 17, Nr. 35) und des Aussiedlerhofes (Fl. 17, Nr. 5) erfolgt über einen Ausbau des Anliegerweges zur B 49.
- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG KLEINGÄRTEN :
  a) Auf den als Grünfläche mit kleingärtnerischer Nutzung bezeichneten Flächen ist pro Garten der Bau einer Gartenhütte zulässig. Diese Gartenhütte dient der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung und von Gartenerzeugnissen sowie dem kurzfristigen Aufenthalt aus Anlaß von Arbeiten oder der Freizeiterholung imGarten.
  b) Der umbaute Raum der Gartenhütten darf max. 30 cbm. betragen. Dieser ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei der Dachraum, der Gebäudesockel und das auf Stützen ruhende Vordach voll mitzurechnen ist.
  c) Die Traufhöhe darf 2,50 Meter, die Dachneigung 20 Grad nicht übersteigen. Die Traufhöhe wird auf der Talseite von dem gewachsenen Gelände gemessen.
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT : Der Grünlandcharakter der landwirtschaftlichen Nutzflächen im südlichen Teil des Plangebietes (" An der Oppermannshohl ", " Am Hitzberg ", " Schindgärten ", " Auf dem Viehtrieb ") ist zu erhalten.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT :

Flur 17, Nr. 92 : a) Hang unmittelbar westlich der beiden Zierteiche. Ein-bis zweischürige Mahd ohne Düngung. Auf grund des hohen Nährstoffgehaltes ist das Mähgut zu entfernen. Sehr nasse Stellen und steile Kanten können hiervon ausgespart bleiben. Zusätzliche Anpflanzungen von Gehölzen sind zu unterlassen.
b) Wiesenflächen im Bereich der Teiche und am Eschersbach in Höhe der Teiche. Eine Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes. Am Eschersbach in Höhe der Teiche auf ca. 1 m Tiefe die Hochstaudenvegetation belassen, d.h. Pflegeschnitt nur alle 3 Jahre im Sept. bis Okt., um so den offenen Charakter zu erhalten. Keine zusätzlichen Gehölzanpflanzungen am Bach.
c) Gehölz südöstlich der beiden Teiche am Eschersbach. Keine Pflegeeingriffe, sondern natürliche Sukzession. Alle dort vorkommenden alten Weiden sind aus Vogelschutzgründen stehenzulassen. Ausweisung als Vogelschutzgehölz.
d) Zierteiche. Die Uferbereiche der beiden Teiche sind langfristig in Teilbereichen dem Verfall preiszugeben, so daß abgeflachte Uferzonen entstehen können.

Flur 17, Nr. 85, 84/1-84/3, 85/4, 86, 87 : Die Flächen zwischen den Sträuchern und Bäumen sind alle 5 Jahre ab Juli zu ähen. Ein Teil der Sträucher kann bei Bedarf ausgeschnitten werden. Die Flächen unter den Bäumen und Sträuchern sind sich selbst zu überlassen.

Flur 17, Nr.166 167/1 u./2 : Zur Erhaltung des Basalt-Trockenrasens sind folgende Pflegemaßnahmen im Herbst bis Winter durchzuführen :
a) Zurückdrängung des Gehölzaufwuchses im südlichen und westlichen Teil durch sukzessives Aufstocksetzen der Sträucher alle 5 Jahre.(sofort beginnend)
b) Entsprechend der früheren Nutzung extensive Schafhutung in Abständen von 2 Monaten während der Vegetationsperiode. Die Schafe sind während des Auftriebes genügend lange auf der Fläche zu halten. Damit alle Pflanzen und auch die jungen Schlehentriebe verbissen werden. Wenn Schafhutung organisatorisch nicht durchführbar ist, dann einmaliger Grasschnitt pro Jahr im Juli/ Anfang August. Das Mähgut ist zu entfernen.

Flur 17,Nr.93 : Der südliche Zipfel der Parz. ist in seinem jetzigen Zustand durch einmaligen Schnitt pro Jahr (Juli) mit Abfuhr des Mähgutes zu erhalten. Extensive Schafhutung ist möglich. Bei Ausbreitung des Robinienaufwuchses durch Wurzelausläufer ist wiederholtes Aufstocksetzen der Triebe notwendig

Flur 17,Nr.115 : Feuchtbiotop nordöstlich der Latzmühle. Keine Erweiterung der Fichtenanpflanzungen. Bereich des ehemaligen Fischteiches der natürlichen Sukzession überlassen. Der vorhandene Resttümpel erübrigt die ergänzende Anlage eines Amphibienteiches.

Flur 18, Nr. 19 : Keine intensive Beweidung und Düngung der Flächen.

Flur 16,Nr. 28 : Südwestzipfel des Geländes der Hessischen Sportschule.
a) Der jetzige Zierrasen ist in den bezeichneten Abschnitten in eine zweischnittige Extensivwiese umzuwandeln. Das Mähgut ist zu entfernen.
b) In den Saumbereichen der gekennzeichneten Baumbestände ist ein 2 bis 5 Meter breiter Wildgrasstreifen einzurichten, der bei einmaliger Mahd pro Jahr von jeglichem Gehölzaufwuchs freigehalten wird.
c) Die Magerwiese südöstlich des Grabens ist von der bisherigen zweimaligen Mahd auf eine einmahdige Bewirtschaftung umzustellen. Der Schnitt hat im Hochsommer zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen.

- WASSERFLÄCHEN : Die Wasserflächen sind in ihrem natürlichen Lauf zu erhalten. An den Ufern ist die bachbegleitende Vegetation zu erhalten; Abgänge sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE : Die vorhandenen einheimischen Laubgehölze und Obstbäume sind zu pflegen, abgängige Bäume zu ersetzen (s.u. Gehölzauswahl). Der Grünlandcharakter ist zu erhalten. Eine Neuanpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Gehölzauswahl :

Hainbuche	- Carpinus betulus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Kornelkirsche	- Cornus mas	Stieleiche	- Quercus robur
Hartriegel	- Cornus sanguinea	Salweide	- Salix caprea
Hasel	- Corylus avellana	Mehlbeere	- Sorbus aria
Walnußbaum	- Juglans petraea	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Schneeball	- Viburnum opulus
Wildapfel	- Malus sylvestris	Sowie örtlich bewährte Obstbaumarten	
Vogelkirsche	- Prunus avium		
Traubenkirsche	- Prunus padus		

- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG KLEINGÄRTEN :
  a) Die Gartenhütten sind in holzbauweise zu errichten und haben sich in der Farbgebung dem Landschaftsbild anzupassen.
  b) Es sind nur offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese sind aus einem Drahtgeflecht unter Verwendung von Holzpfosten ohne Betonsockel in Verbindung mit bodenständigen Sträuchern wie

Feldahorn	- Acer campestre	Liguster	- Ligustrum vulgare	Brombeere	- Rubus fructicosus
Hainbuche	- Carpinus betulus	Hundsrose	- Rosa canina	Hartriegel	- Cornus sanguinea
weißdorn	- Crataegus monogyna	oder nur als freiwachsende Hecke zulässig.			

  c) Das Abstellen von Campingwagen sowie die Lagerung von Bau- und Schuttmaterial ist nicht zulässig (§5Abs.1HENatG)
  d) Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist erlaubt, sofern sie entsprechend den Gebrauchsanweisungen angewendet werden.

  Für die in der Wasserschutzzone II und III liegenden Flächen gilt darüberhinaus, daß eine Lagerung von Heizöl, Abgrabungen, Unterkellerungen sowie die Anlage von Einzelbrunnen nicht zulässig sind.

  Für die Grundstücke Flur 17, Nr. 50 bis 61, 96/2, 100/2 bis 107 gelten folgende zusätzliche Regelungen:
  e) Es dürfen keine Stallmisthaufen auf den Flächen gelagert werden.
  f) Die Fundamente der Gartenhütten dürfen nicht tiefer als 0,20 m unter der Geländekante reichen.
- SONDERGEBIET SPORTSCHULE : Als Eingrünung der Ferienhäuser sowie als Ersatz für die abgestorbenen Jungbäume werden folgende Gehözarten vorgeschlagen :

Bäume :	Stieleiche	- Quercus robur	Rotbuche	- Fagus sylvatica	Feldahorn - Acer campestre
	Hainbuche	- Carpinus betulus	Esche	- Fraxinus excelsior	Winterlinde- Tilia cordata
	Salweide	- Salix caprea	Elsbeere	- Sorbus torminalis	Wildkirsche- Prunus avium
	Zitterpappel	- Populus tremula	sowie bewährte einheimische Obstsorten		
Sträucher :	Weißdorn	- Crataegus monogyna	Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Hasel - Corylus avellana
	Wildrosen	- Rosa canina	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea	Liguster - Ligustrum vulgare
		Rosa rubiginosa	Schw.Holunder	- Sambucus nigra	
	Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum			

- STELLPLÄTZE ‹ Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Mischgebiete und des Dorfgebietes nicht zugelassen.
- SONSTIGE EINGRÜNUNGEN: Bei der Anlage des öffentlichen Parkplatzes und einer baulichen Erweiterung des Gewerbebetriebes (Fl. 17, Nr. 32-25) sind diese Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

  Die vorhandenen Betonstützmauern in den Kleingartengebieten sind zu begrünen (z.B. mit Wildem Wein oder Efeu). Vorhandene Grasböschungen sind zu erhalten. Bei einer notwendigen Anlage von Stützmauern sind diese als unverfugte Natursteinmauern anzulegen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET : Für folgende Teile des Bebauungsplanes gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen v. 2.8.1962 (veröffentl. in: Der Kreis Gießen. Amtliches Mitteilungsblatt der Kreisverwaltung, Nr. 15, 18.Jhg. 10.8.1962) : Flur 17, Nr. 1-3, 41-68, 101, 116, 121, 124/1, 190-193, 197, 199, 201-203, 206, 212, 216, sowie der Lauf der Eschersbach Flur 17, Nr. 213-216 und 217

WASSERSCHUTZGEBIET : Für Teilbereiche des Geltungsbereiches befinden sich im Festsetzungsverfahren für die Wasserschutzzonen II und III. Die Flurstücke 119 und 115 sind in Teilbereichen als Wasserschutzzone I ausgewiesen.

BODENDENKMALE : Bei Erdarbeiten anfallende Bodendenkmale sind nach § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.