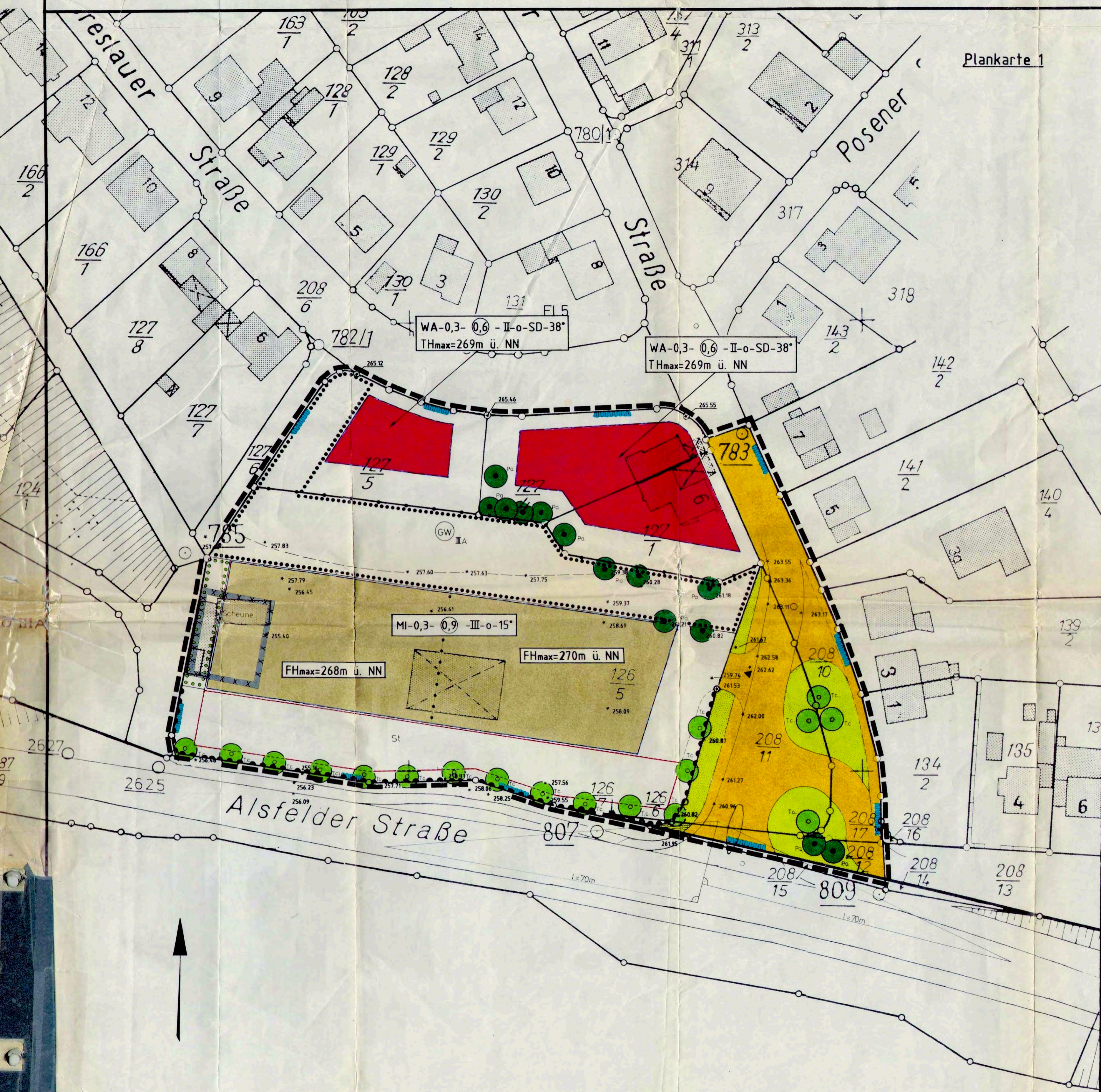


STADT GRÜNBERG, KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 29.1 AN DER ALSFELDER BRÜCKE



Plankarte 1

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.7.1990 (GVBl. I S. 476), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.1992 (GVBl. I S. 124) Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan v. 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)

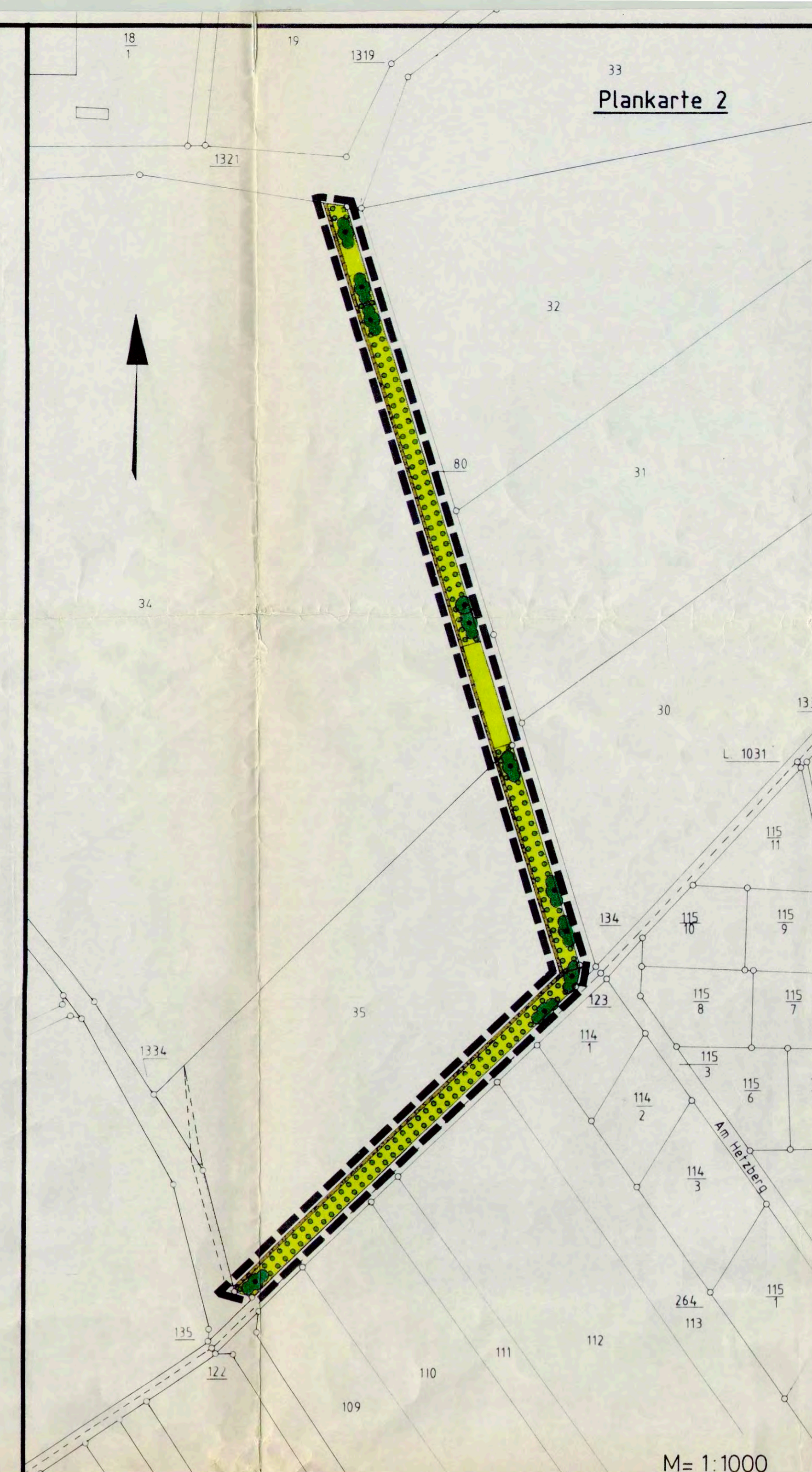
Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Geländehöhen-Bestand in m über NN (Aufnahme: Vermessungsbüro Kalbhenn, Grünberg, 20.8.1992)
- Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- Geschossflächenzahl; gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 20(3) Satz 2 BauNVO wird bestimmt, daß bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.
- Grundflächenzahl
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN:
- max. zulässige Traufhöhe (Schmittkante Außenfläche abgehängte Mauerwerk - oberkante Dachhaut)
- Firshöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Sichtfläche; der Sichtflächenbereich ist von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückeinfriedigungen usw., über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
- Öffentl. Grünfläche, Zweckbest. Verkehrsleitgrün; gem. § 9(1) BauGB wird bestimmt, daß die Flächen als Extensivwiese zu pflegen sind, mit Ausnahme der zeichnerisch festgesetzten, unzulässig.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich):
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Winterlinden (es gilt Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen)
- Fläche zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2 (mind. 1 Strauch/qm)
- Erhalt von Kirschbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, hier:
- Stellplätze (zum Mischgebiet)
- Dachform (SD = Satteldach)
- Mindestdachneigung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden (erheblich) mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; gem. § 9(1) BauGB wird bestimmt, daß die oberflächigen Verunreinigungen des Betons im Bereich der Scheune sowie das deutlich mit Kohlenwasserstoffen verunreinigte Bodenmaterial im Zuge der Auskofferungsarbeiten getrennt abgetragen, in Containern zwischengelagert und zur abfalltechnischen Bewertung auf Kohlenwasserstoffgehalt H 18 untersucht werden.
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- (1) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen gilt, daß Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen ausgeschlossen sind.
 - (2) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 55 (2) und 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - (3) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB:
 - (3.1) Für die ausgewiesenen Baugrundstücke gilt, daß Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und Stellplätze in wasserundurchlässigen Bauweisen, die einen Sickerwasserbeiwert von mind. 0,6 gewährleisten, zu befestigen sind.
 - (3.2) Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.
 - (3.3) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auch die Zwischenlagerung von Baugrubenaushub unzulässig.
 - (3.4) Das Ausbringen von synthetischen Stoffen, die die natürlichen Funktionen des Bodens nachteilig beeinflussen, ist unzulässig.
 - (4) Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB:
 - (4.1) Pro 4 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die entlang der Alsfelder Straße zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
 - (4.2) Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.
 - (5) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - (5.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) HBO: Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen gilt, daß eine max. Giebelbreite von 12,5 m nicht überschritten werden darf.
 - (5.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) HBO: Einfriedigungen sind aus Drahtgitter in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Platterflanzen oder aus Holz herzustellen; Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestabstand von 15 cm ist einzuhalten.
 - (5.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenwahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- Artenlisten (Auswahl):
- Artenliste 1:
- | | |
|---------------------|------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Betula pendula | - Weißbirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - Buche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
- und bewährte Hochstammobstbäume
- Artenliste 2:
- | | |
|------------------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna/laevigata | - Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Rubus fruticosus | - Brombeere |
| Rubus idaeus | - Himbeere |
- sowie an blühenden Klestrauchern
- Artenliste 3:
- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| Campsis radicans | - Trompetenblume |
| Clematis hybrid | - Clematis-Waldrebe |
| Hedera helix | - Efeu |
| Mumulus lupulus | - Wilder Hopfen |
| Ampelurus latifolius | - Platterbse |
| Lonicera caprifolium | - Geißblatt |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein |
| Polygonum suberitil | - Flieternötkerich |
| Vitis vinifera | - Echter Wein |
| Wisteria sinensis | - Blauregen, Glyzine |
- (6) Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: Die im Mischgebiet entlang der Alsfelder Straße, B 49, festgesetzte Baugrenze kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Rinnvernehen mit dem Hessischen Straßenbauamt gießen bis auf 15 m zum äußeren Fahrbahnrand vorverlegt werden. Die Ausnahme gilt nicht für Hochbaumaßnahmen.
- Nachrichtliche Übernahme:
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Grünberg. Die Ge- und Verbote der Verordnung vom 21.2.1990, Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 21/1990, S. 952, sind zu beachten.

Plankarte 2



Plankarte 2

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Extensivwiese
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Krautsaum
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

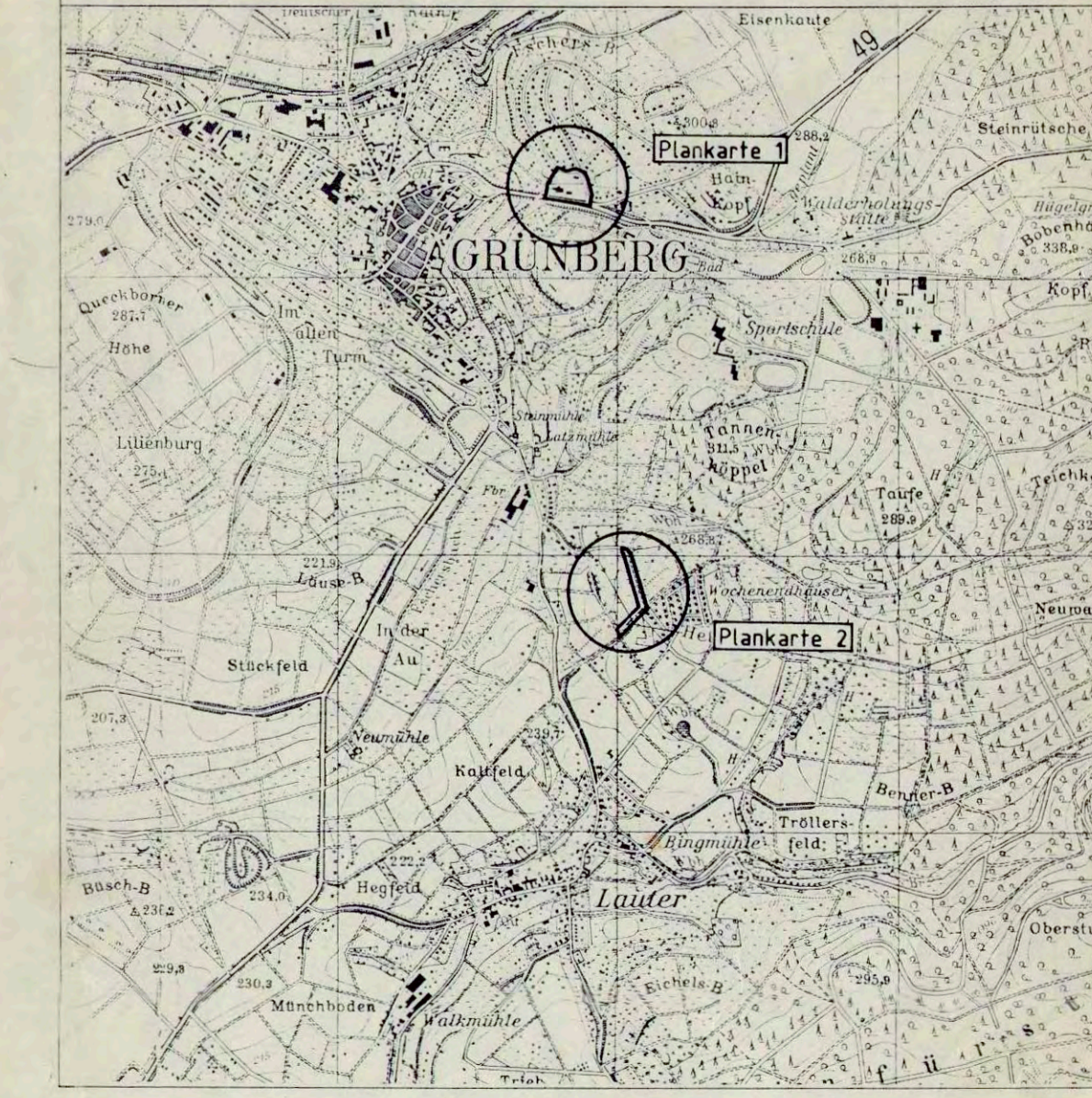
Textliche Festsetzungen

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine durchgehende, 5 m breite Laubstrauchhecke (1 Strauch/qm) unter Verwendung von:
- | | |
|----------------------------------|------------------|
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna und laevigata | - Weißdorn |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa canina | - Heckenrose und |
| Salix caprea | - Salweide |
- anzupflanzen. Im Abstand von jeweils 10 m sind bewährte Hochstammobstbäume einzustreuen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.92 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.01.93 in den *Verordnungsblättern* Grünberg.
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.02.93 in der Verwaltung in der Zeit vom 15.02.93 bis 09.03.93 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 18.02.93 vorgestellt.
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 15.02.93 bis 19.03.93 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 04.03.93 in den *Verordnungsblättern* Grünberg.
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 13 HBO: Der Planentwurf wurde am 22.07.93 als Satzung beschlossen.
5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:
6. Inkrafttreten gem. § 13 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 17.07.93 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Stadt Grünberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 29.1
>An der Alsfelder Brücke<

Datum: 9.12.92
Bearb.: Fischer
gez.: Olemotz
gepr.: [Signature]

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Siedlung + Landschaft + Verkehr
Breiter Weg 114
6307 Linden, Hessen
Tel. 06403/6590 • Fax 06403/68201

Plangröße (cm)
133x76
M 1:500/1:1000

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Grünberg, den 28.1.1991
Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt

