

# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 31.1

### "Baumgartenfeld II"

#### 1. Änderung



#### Rechtsgrundlagen zur 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), 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)

#### 1 Zeichenerklärung zur 1. Änderung

- 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
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl; gem. § 9(11) 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.
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl; gem. § 9(14) BauGB i.V.m. §§ 19(4) Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Rohboden-Kellerdecke; hier: Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.4 Firstrichtung
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.2.5.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gem. Plankarte: Es sind Solitäre mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 1.
- 1.2.6.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Plankarte: Pro Symbol sind mind. 10 Einzelpflanzen vorzusehen, wobei die einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 bis 8 Exemplaren anzupflanzen sind. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 2. Blühende Ziersträucher und Beerensträucher können bis zu einem Anteil von 30 v.H. der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Nachrichtliche Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1996)

##### 2.1 Textliche Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahmen)

- Gem. § 9(1) und (2) BauGB: Zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen:
- Die max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 3,50 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 5,80 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
  - Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 8,0 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 11,30 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
- Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO:
- Garagen und Stellplätze sind so anzuordnen, dass die jeweilige Zufahrt eine Länge von 6,0 m, gemessen ab der erschließenden Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreitet.
  - Untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von Gartenlauben bis zu 30 cbm umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schottersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

#### 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Nachrichtliche Übernahmen)

- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
- Außere Gestaltung baulicher Anlagen
- Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45°. Zur Dacheindeckung zulässig sind rote Tonziegel oder rote Dachsteine. Dies gilt auch für Garagen.
  - Drempe: Die zulässige Drempehöhe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion) beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss max. 0,5 m, bei eingruppen Gebäudeteilen max. 0,75 m. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempe unzulässig.
  - Gauben: Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 40 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Dachneigung der Gauben muss der Hauptdachneigung entsprechen.
  - Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate und im Lichten nicht breiter als 1,00 m zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand ist einzuhalten.
  - Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig; die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
  - Fassadengestaltung: Zulässig sind Mineralputz geglättet bis leicht strukturiert, weiß oder farbig gestrichen. Unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschaffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik und Waschbetonplatten. Dies gilt auch für den Sockelbereich.
  - Sockel: Als Sockelhöhe (Höhe Fertigboden im EG) sind je Gebäude max. 30 cm über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes zulässig. Dieser ist auf der Grundlage der in der (original) Plankarte eingetragenen Höhenschichtlinien zu ermitteln und durch Schnittzeichnung nachzuweisen.
  - Fenster und Öffnungen: Alle Fassadenöffnungen sind als stehende Rechteckformate auszubilden oder durch kräftige Profile so zu gliedern, dass keine Fensterelemente von mehr als 1,00 m Breite entstehen. Zulässig sind nur Holzfenster naturfarben oder hell gestrichen. Glasbausteine sind unzulässig.
  - Haustüren: Als Haustüren sind nur schlichte, aufgedoppelte Holztüren und Holztüren mit Glasfüllungen naturfarben oder hell gestrichen zulässig. Metall- oder Kunststofftüren und Glasbausteine sind unzulässig.
  - Vordächer: Auskragende Vordächer dürfen nur in Holz oder Metall ausgeführt werden. Die Dacheindeckung muss der Hauptdachneigung entsprechen oder kann auch in Drahtspiegelglas ausgeführt werden.
  - Balkongeländer: Als Balkongeländer sind zulässig: Holz und Metall in senkrechter Gliederung (schlichte Form, helle Farbgebung) sowie gemauerte, verputzte Brüstungen. Unzulässig sind: Kunststoff oder sonstige Verkleidungen. Balkongeländer müssen bei zusammenhängenden Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden.
  - Kellerlichtgräben (z.B. zur Herstellung des nach § 48 Abs. 1 HBO erforderlichen Lichteinfallswinkels) sind unzulässig.
  - Antennen: Satellitenanlagen sind nur unterhalb des untersten Traufganges des Gebäudes, an das sie angebracht werden sollen, zulässig.
  - Garagen müssen sich in Material, Gestaltung und Dachform den Haupthäusern anpassen. Garagentore sind in Holz oder Metall naturfarben oder hell gestrichen zulässig; Kunststofftore sind unzulässig.
  - Einfriedigungen: Zulässig sind Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 anzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,50 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
  - Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schottersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
  - Werden zwei oder mehr Stellplätze neben- oder hintereinander angeordnet, so ist über den Stellplätzen eine hölzerne Pergola zu errichten und mit Rankpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen.
  - Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.
  - Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.

##### Artenlisten (Auswahl)

- Artenliste 1 (Bäume):
- Acer campestre
  - Carpinus betulus
  - Fagus sylvatica
  - Juglans regia
  - Feldahorn
  - Hainbuche
  - Buche
  - Walnuß
  - Quercus robur
  - Quercus petraea
  - Tilia cordata
  - bewährte Hochstammobstbäume
- Artenliste 2 (Sträucher):
- Cornus mas
  - Laburnum vulgare
  - Mespilus germanica
  - Hainbuche
  - Roter Hartriegel
  - Hasel
  - Weißdorn
  - Lonicera xylosteum
  - Prunus spinosa
  - Rosa canina
  - Heckenkirsche
  - Schwarzdorn
  - Hundrose
- Artenliste 3: Kletterpflanzen
- Campsis radicans
  - Clematis montana
  - Clematis-Hybriden
  - Hedera helix
  - Lonicera periclymenum
  - Trompetenblume
  - Clematis, Waldrebe
  - Efeu
  - Wald-Gelbblatt
  - Lonicera caprifolium
  - Polygonum suberitii
  - Vitis vinifera
  - Vitis rotifolia
  - Parthenocissus quinquefolia
  - Gelbblatt
  - Kletterkirsche
  - Echter Wein
  - Blaugrün, Glyzine
  - Wilder Wein

#### 2.3 Zuordnung nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG (Nachrichtliche Übernahmen)

Hier nicht abgedruckt

#### Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_ in der Heimat-Zeitung.  
 Grünberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Siegel der Stadt
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am \_\_\_\_\_ vorgestellt.  
 Grünberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Siegel der Stadt
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am \_\_\_\_\_ in der Heimat-Zeitung.  
 Grünberg, den **30. Dez. 2003** Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Siegel der Stadt
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am **16.12.2003** als Satzung beschlossen.  
 Grünberg, den **30. Dez. 2003** Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Siegel der Stadt
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am **23.12.2003** ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
 Grünberg, den **30. Dez. 2003** Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Siegel der Stadt

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25 000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 31.03.2003

Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 31.1 "Baumgartenfeld II"

1. Änderung

Satzung

Bearbeitet: Fischer

CAD: Beil./Isk/Schn.

Maßstab: 1 : 1000