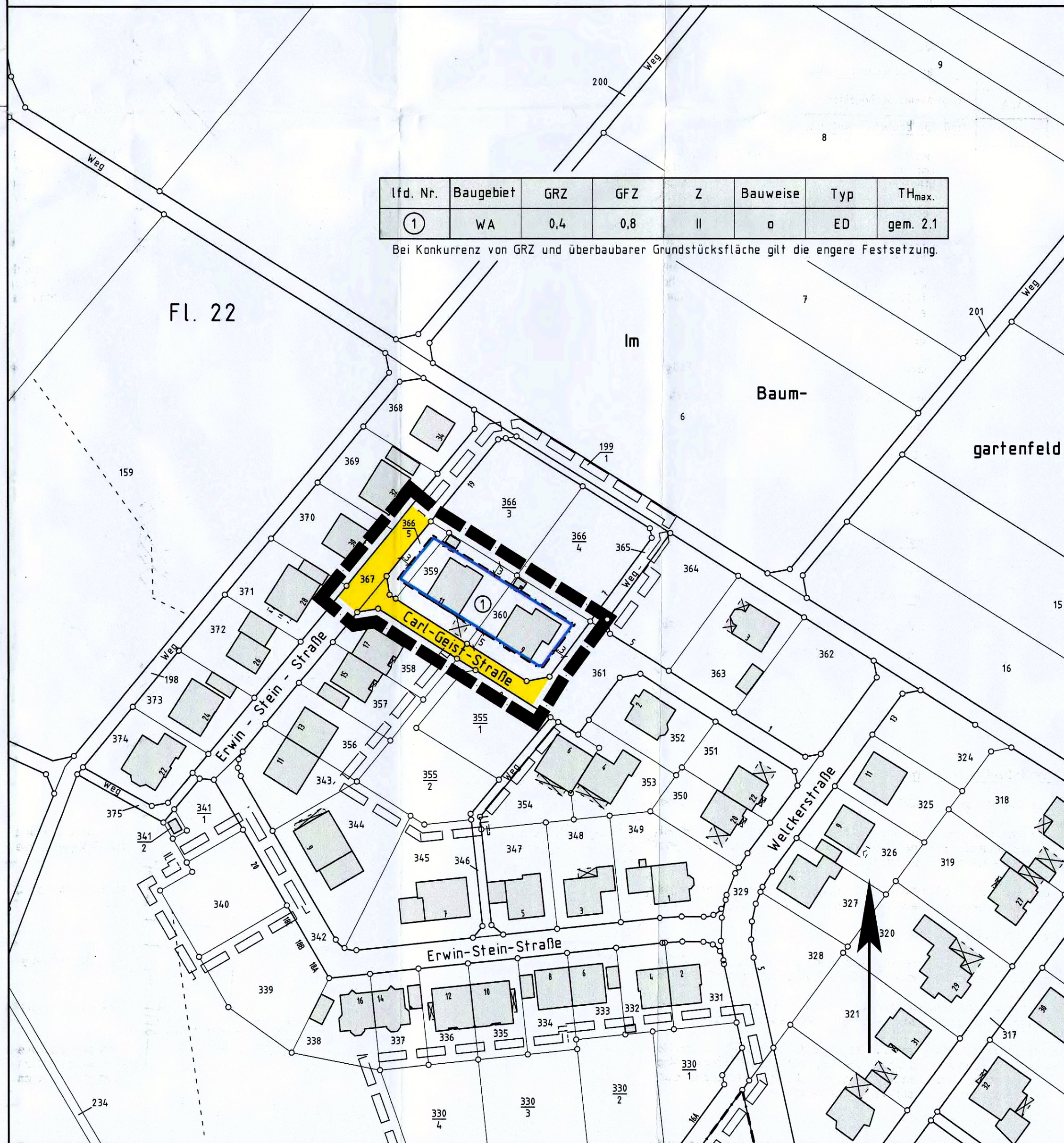


# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 31.1 "Im Baumgartenfeld II"

### 2. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenerordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)

#### 1 Zeichenerklärung

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, einschließl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.
1.2.2.2		Grundflächenzahl; gem. § 9(11) 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 Erdgeschoss-Rohboden; hier: Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.1		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
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.5		Sonstige Planzeichen
1.2.5.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.5.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)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(1)4 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, Schotterterrassen 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

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:

##### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45°. Zur Dachendeckung 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 eingetragenen 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. Zusammenhängende Hausgruppen müssen einheitlich ausgeführt werden.

- 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 Fensterreihenelemente 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: Ausragende Vordächer dürfen nur in Holz oder Metall ausgeführt werden. Die Dachendeckung muss der des Hauptdaches 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 von Lichteinfallswinkeln) 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 Zaune sind mit Laustrauchern gemäß Artenliste 2 anzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,50 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen 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 Holzterrasse Pergola zu errichten und mit Rankpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen.

Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 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.

##### Artenlisten (Auswahl)

Artenliste 1 (Bäume):	Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
	Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
	Fagus sylvatica	- Buche	Tilia cordata	- Winterlinde
	Juglans regia	- Walnuss	bewährte Hochstammobstbäume	

##### Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			

##### sowie an blühenden Ziersträuchern

Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Laburnum vulgare	- Goldregen	Syringa	- Flieder
Mespilus germanica	- Mispel		

##### Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Polygonum auberti	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

#### 3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 42 HWG: Abwasser

(1)

(2)

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (...)

(4)

3.3 Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB:

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2006 gefasst.

2. Beteiligung gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 26.09.2006 an die betroffenen Behörden verschickt. Gleichzeitig wurde die Planänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2006 bis 10.11.2006 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 28.09.2006 in der Heimatzeitung.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde am 07.02.2007 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-3.

Grünberg, den 22.02.2007

Siegel der Stadt  
Grünberg, den 22.02.2007  
Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

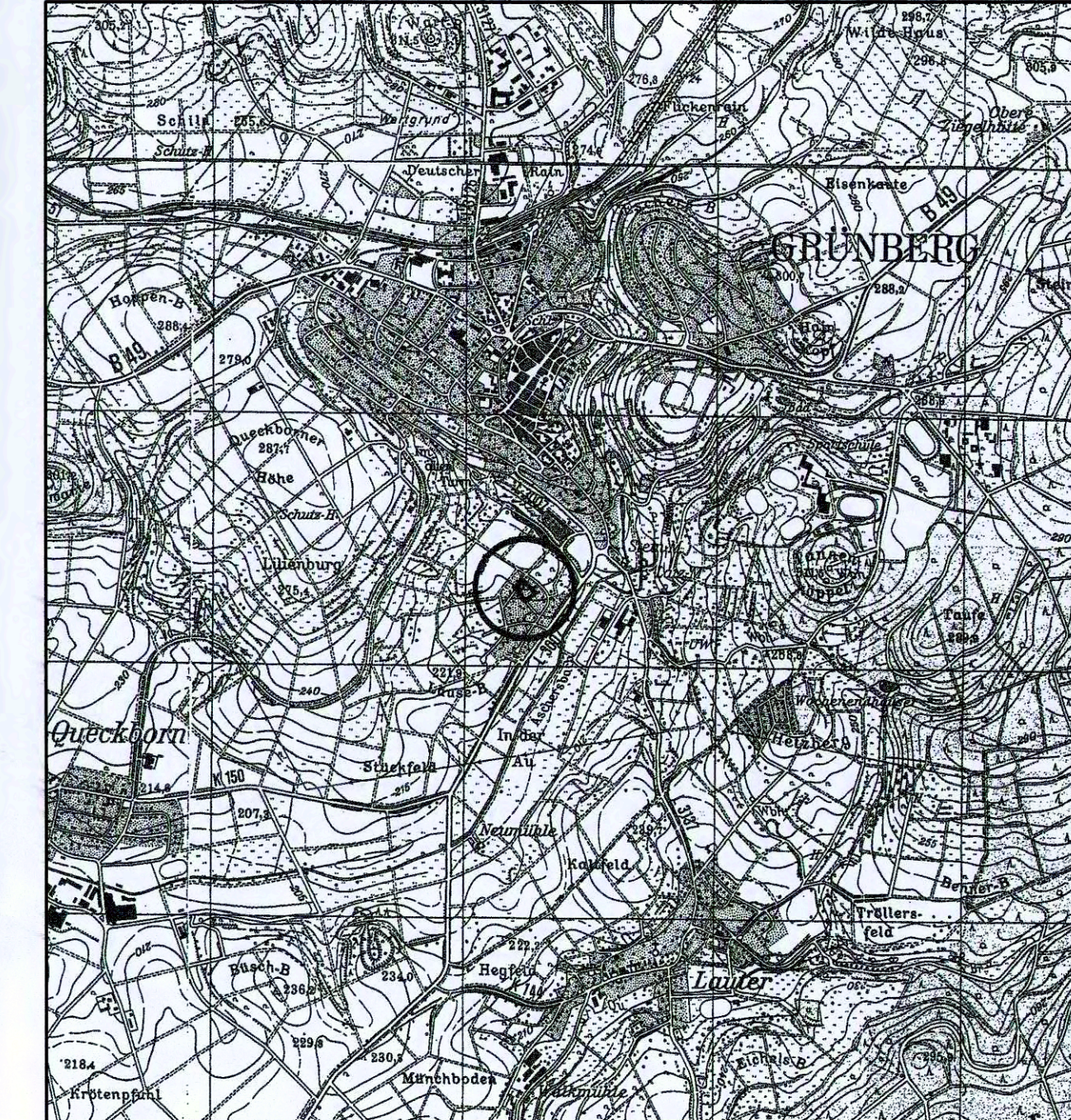
Der Satzungsbeschluss wurde am 22.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Grünberg, den 22.02.2007

Siegel der Stadt  
Grünberg, den 22.02.2007  
Bürgermeister

Flsco

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



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

Stand: 28.06.2006  
07.02.2007

Stadt Grünberg, Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 31.1  
"Im Baumgartenfeld II"  
2. Änderung  
Satzung

Bearbeitet: Bode  
CAD: Beil / Schneider  
Maßstab: 1:1.000