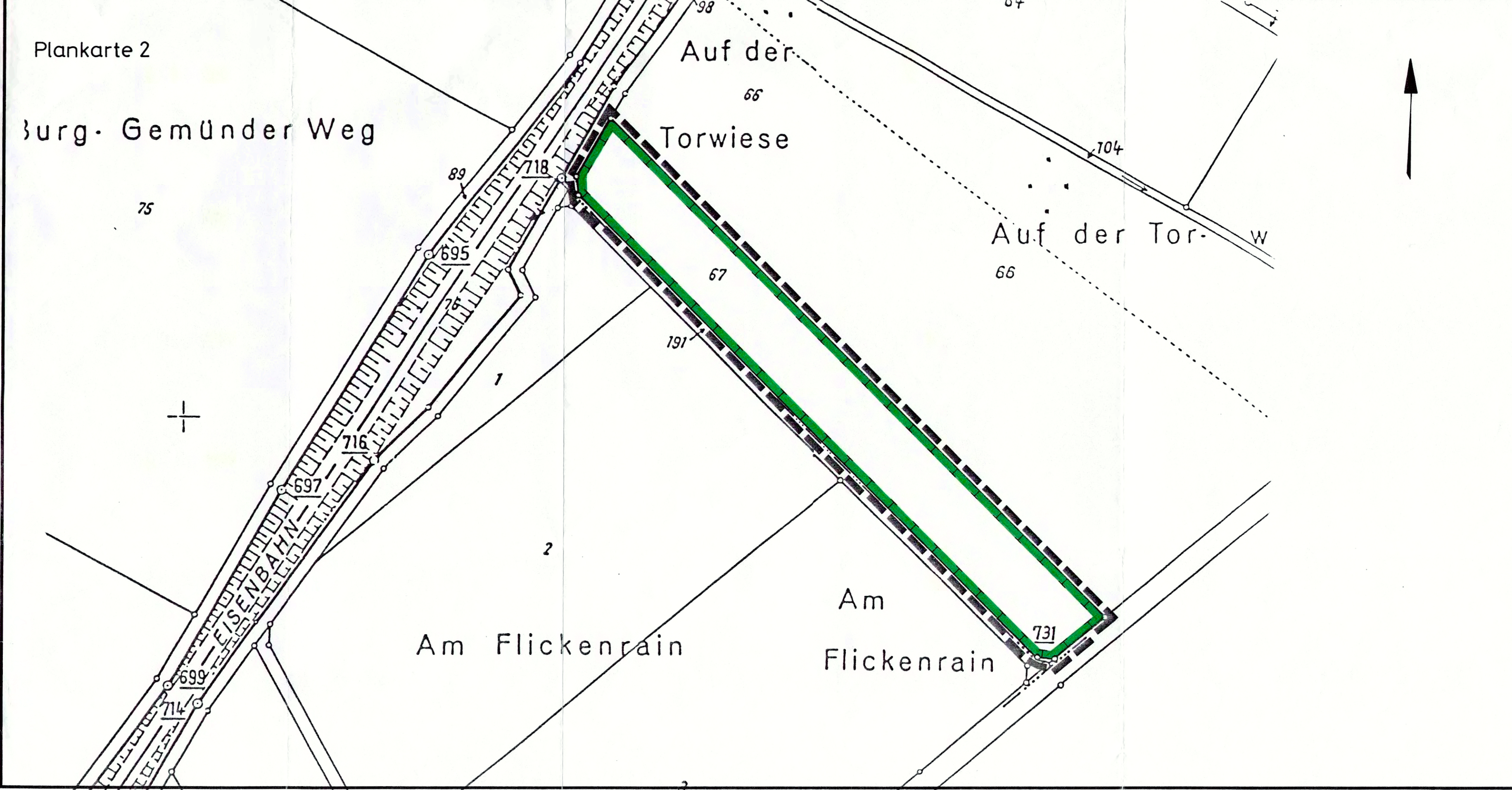
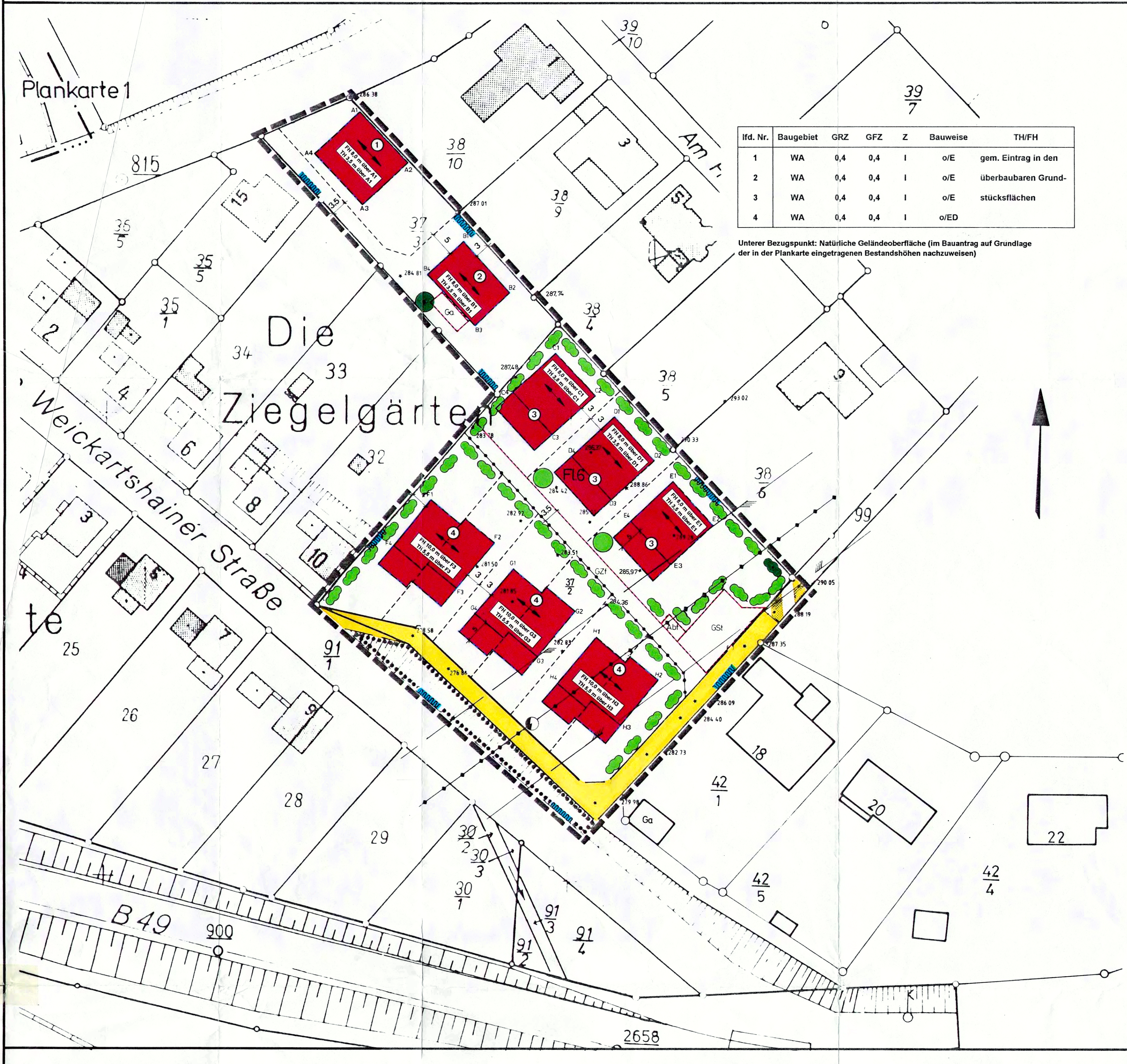


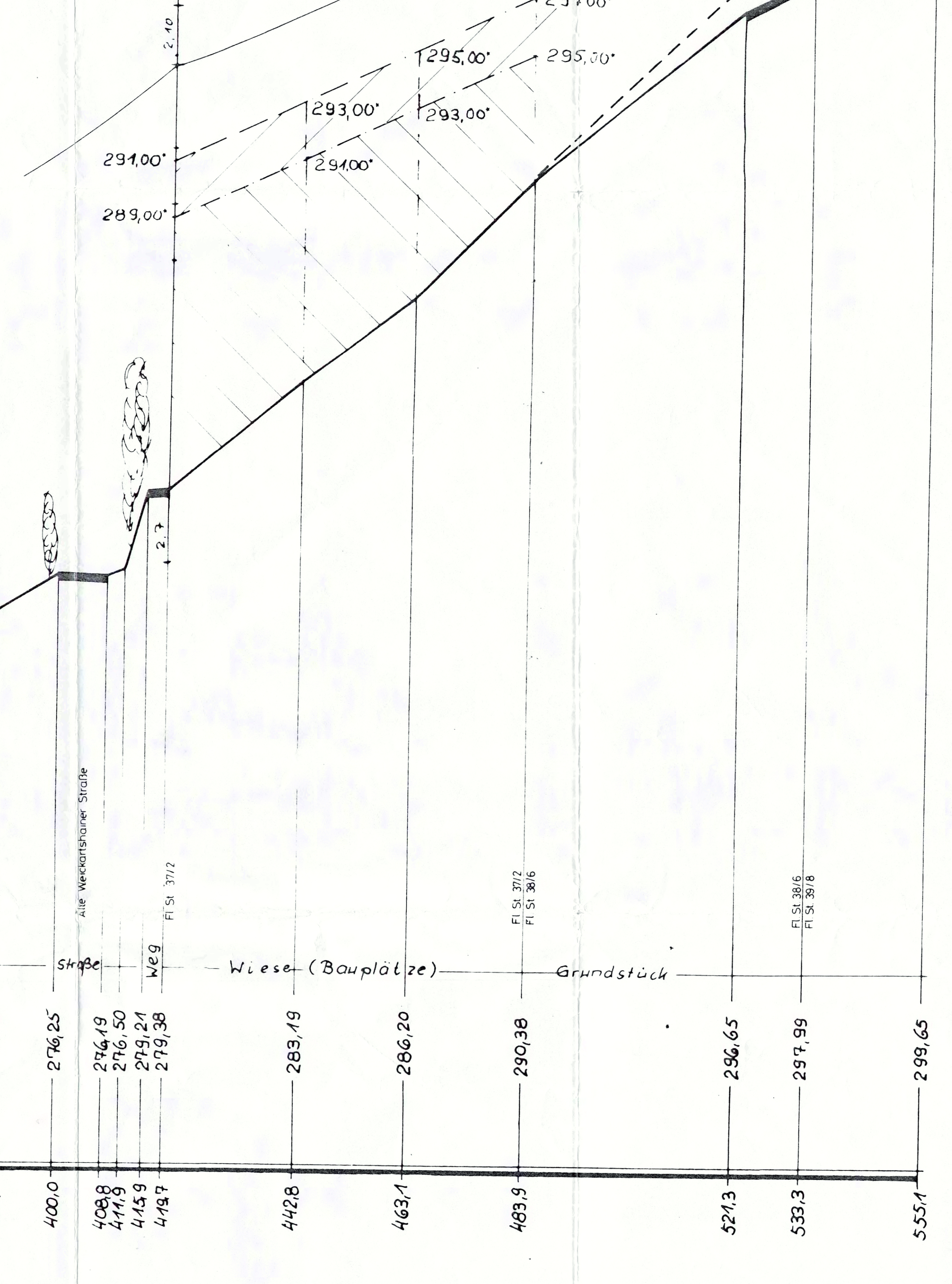
Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 32.2 >Auf dem Hainkopf - II<



Detailkarte I:
 Profilkarte zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Schutzbereiches der 20 kV-Freileitung § 9(2) BauGB
 Bauhöhenangaben (*) gültig für Schnittpunkt Achse Freileitung / gepl. Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenzen
 Bauhöhen innerhalb des Schutzbereiches der 20 kV-Freileitung

max. Bauhöhe bei Dachneigung -15°
 max. Bauhöhe bei Dachneigung -15°
 Maßstab Höhe 1:100 / Länge 1:500
 Quelle: OVAG, 27.11.1990



Detailkarte II:
 Schnitt Betontragmast mit Fundamentgrundriß (geplanter Standort 1)
 20 kV-Dreifach-Freileitung Grünberg-Homburg/Ohm der OVAG mit Schutzbereich.
 Gem. § 9(1)24 BauGB: Die Dachneigung innerhalb des Schutzstreifens muß nach DIN 4102, Teil 7, erfolgen.
 Wasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich) Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserer Gewinnung mit Angabe der Schutzzone
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Art. 2: Mindestanzahl 10 Einzelpflanzen pro Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren, blühende Ziersträucher können bis zu einem Anteil von 30 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Ga. Garagen (Zuordnung gem. Plankarte)
 GZ. Gemeinschaftszufahrt, zu den überbaubaren Grundstücksflächen WA)
 GSt. Gemeinschaftsstellplätze, auch überdacht, zu den überbaubaren Grundstücksflächen WA)
 Abf. Standplatz für Abfall- und Wertstoffsammler, zu den überbaubaren Grundstücksflächen WA)
 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.1.1997 (BGBl. I S. 2414)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 464)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)
- 1. Zeichenerklärung**
- 1.1 Kataliterarische Darstellungen
 - 1.1.1 Flurngrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücknummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.1.6 geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
 - 1.2 Planzeichen Plankarte 1
 - 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
 - 1.2.2.2 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist bei den überbaubaren Grundstücksflächen Flst. 372 für die durch Baugrenzen abgegrenzten einzelnen Teilbereiche der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche getrennt zu ermitteln.
 - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche bzw. den Teil der überbaubaren Grundstücksfläche, in dem der Eintrag steht (im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung unter dem sich aus Detailkarte I ergebenden Vorkanal)
 - 1.2.2.4.1 TH Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
 - 1.2.2.4.2 FH Firsthöhe
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 Offene Bauweise
 - 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1.2.3.4 Baugrenze
 - 1.2.3.5 Firstrichtung; abweichend zulässig sind von der festgesetzten Firstrichtung abgewegene Querriegel (Zweckhäuser) bis zu einer Breite von 5,0 m.
 - 1.2.3.6 überbaubare/überbaubare Grundstücksflächen (nur Farbkarte)
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
 - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg (Land- und Forstwirtschaft)
 Gem. § 9(1)20 BauGB: Der Wirtschaftsweg ist als Grasweg zu erhalten.
 - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität; hier: Standort für einen Betontragmast gem. Detailkarte 2
 - 1.2.6 Hauptversorgungsleitungen
 - 1.2.6.1 20 kV-Dreifach-Freileitung Grünberg-Homburg/Ohm der OVAG mit Schutzbereich.
 Gem. § 9(1)24 BauGB: Die Dachneigung innerhalb des Schutzstreifens muß nach DIN 4102, Teil 7, erfolgen.
 - 1.2.7 Wasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 1.2.7.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich) Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserer Gewinnung mit Angabe der Schutzzone
 - 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.8.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Art. 2: Mindestanzahl 10 Einzelpflanzen pro Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren, blühende Ziersträucher können bis zu einem Anteil von 30 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
 - 1.2.8.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Art. 2: Mindestanzahl 10 Einzelpflanzen pro Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren, blühende Ziersträucher können bis zu einem Anteil von 30 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
 - 1.2.8.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - 1.2.8.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 1.2.9 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 1.2.9.1.1 Ga. Garagen (Zuordnung gem. Plankarte)
 - 1.2.9.1.2 GZ. Gemeinschaftszufahrt, zu den überbaubaren Grundstücksflächen WA)
 - 1.2.9.1.3 GSt. Gemeinschaftsstellplätze, auch überdacht, zu den überbaubaren Grundstücksflächen WA)
 - 1.2.9.1.4 Abf. Standplatz für Abfall- und Wertstoffsammler, zu den überbaubaren Grundstücksflächen WA)
 - 1.2.9.2 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 2. Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahren und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestflächenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 - 2.2 Gem. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 2.3 Zuordnung gem. § 9(1a) BauGB: Flst. 67 (Plankarte 2) und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen werden der zulässigen Bebauung Flst. 372 zugeordnet.
- 3. Bauordnungrechtliche Gestaltungsrichtlinien**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 47(1) HBO
 - 3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 38°, eingedeckt mit roten Tonziegeln oder roten Dachsteinen. Bei den auf Flst. 372 südwestlich angrenzenden Teilflächen sind Abweichungen zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt bzw. als Terrasse ausgebildet werden. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind geringere Neigungen zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt bzw. als Terrasse ausgebildet werden. Solaranlagen sind zulässig.
 - 3.1.2 Die zulässige Dampfehöhe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosshöhe und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angeordneten untersten Punkt der Dachkonstruktion) beträgt max. 0,5 m, bei eingedeckten Gebäudeteilen max. 0,75 m.

- 3.1.3 Gärten: Gärten müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelleitung haben und dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gärten darf 4,0 m von der jeweiligen Traufkante nicht überschreiten. Die Dachneigung der Gärten beträgt 30° bis 38°.
- 3.1.4 Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind als stehende Rechteckformate und im Lichten nicht breiter als 1,10 m zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelleitung ist einzuhalten.
- 3.1.5 Dachanschlüsse sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig; die vorgelagerten Brücken dürfen nicht über die Höhe der anschließenden Dachhaut nicht überragen.
- 3.1.6 Fassadengestaltung: Zulässig sind Mineralputz geglättet bis leicht strukturiert, weiß oder farblich gestrichen. Unzulässig sind großformatige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik und Waschbetondecken. Dies gilt auch für den Sockelbereich. Zusammensetzende Hausgruppen müssen einheitlich ausgeführt werden.
- 3.1.7 Fenster und Öffnungen: Alle Fassadenöffnungen sind als stehende Formate auszubilden. Fenster sind ggfs. durch kräftige Profile so zu gliedern, daß keine Füllerelemente von mehr als 1,26 m Breite entstehen. Glasbausteine sind unzulässig.
- 3.1.8 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.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 47(1) HBO: Satellitenanlagen sind bis zu einem Schirmdurchmesser von 0,6 m zulässig.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 47(1) HBO
- 3.3.1 Einfriedigung: Zulässig sind Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Zaune sind mit Laubbäumen gemäß Art. 2 abzugrenzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Art. 2 zu beranken.
- 3.3.2 Stützmauern > 1,0 m Höhe aus Sichtmauerwerk (mit Ausnahme von Natursteinen) und Sichtmauern sind unzulässig. Die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 47(1) HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestflächenanteil von 30 % zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- 3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 47(1) HBO
- 3.5.1 Werden zwei oder mehr nicht überdachte Stellplätze neben- oder hintereinander angeordnet, so ist über den Stellplätzen eine hölzerne Pergola zu errichten und mit Rankpflanzen gemäß Art. 2 zu begrünen.
- 3.5.2 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Art. 2 oder Spalierrosen zu begrünen.
- 3.5.3 Grundstücksflächen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach 1.2.8.1 und 1.2.8.2 anzupflanzenden Laubbäume und stäucher können zur Anreicherung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 cm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.6 Artenlisten (Auswahl):

- 4. Weitere auf Landesrecht basierende Vorschriften**
- 4.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 47(2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten; der Zisternenüberlauf ist an den Ortskanal anzuschließen.
 - 5. **Nachrichtliche Übernahme**
 - 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften des Stellplatzsatzes der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 7.1.1 Planzeichen Plankarte 2**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eigenständige Flächenwidmung; hier: Einschürtes Extensivgrünland; Mahd Ende September bis Mitte Oktober, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung ist unzulässig. Vorbereitung: Der Acker ist zunächst durch Schnittgut aus geeigneten Wiesen der näheren Umgebung in Grünland zu überführen (Heumulchsaufgabe). Mit aufkommender Grünlandvegetation ist die Fläche 5 Jahre 2 x jährlich ab Mitte Mai zu mähen, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung ist unzulässig. Entlang der südwestlichen Parzellengrenze ist ein 5 m breiter Streifen der Sukzession zu überlassen. Aufkommende Bäume sind zu entfernen.
- 7.2 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 3(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.2.1996 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 2.4.1996 in der Heimat-Zeitung. Siegel der Stadt Grünberg, den 19. Okt. 1998. Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung auf der Verwaltung in der Zeit vom 2.4.1996 bis zum 22.4.1996 jedem Einsicht ausliegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 1.4.1996. Siegel der Stadt Grünberg, den 19. Okt. 1998. Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 14.4.1996 bis 15.5.1996 einsicht. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 2.4.1996 in der Heimat-Zeitung. Siegel der Stadt Grünberg, den 19. Okt. 1998. Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 24.3.1998 als Satzung beschlossen. Siegel der Stadt Grünberg, den 19. Okt. 1998. Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 19.10.1998 bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig erlangt. Siegel der Stadt Grünberg, den 19. Okt. 1998. Bürgermeister

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Gärten, den 27. Nov. 1998
 Der Landrat des Landkreises Gießen
 Kolosferent

