Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach

Bebauungsplan Nr. 37 "Krummäcker"

1. Änderung

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$
1	GE	0,8	1,6	II	232,0 m ü. NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

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)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.6.2003 (GVBl. I S. 274)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl.3 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 6/1 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 GE — Gewerbegebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschoßflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.2.4 $FH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN; hier: Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)

1.2.4.2 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

1.2.5.1 GW_{IIIB} — 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 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung gem. 2.2

1.2.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. 2.3.1

1.2.6.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. 2.3.2

1.2.6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gem. 2.2.2.2

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

Anm.: Der im räumlichen Geltungsbereich ansässige Baustoffhandel wird hiervon nicht berührt.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

2.2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Fugen- oder Porenpflaster zu befestigen.

2.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.2.2.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind baulichen Anlagen unzulässig.

2.2.2.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 100 qm Fläche ein bewährter Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

2.2.2.3 Die Unterkultur ist als Extensivgrünland anzulegen und zu pflegen.

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.3.1 Bei der Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte sind Hochstämme (STU 14-16 cm) der folgenden Arten zu wählen:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche	Tilia cordata	- Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.3.2 Bei der Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß Plankarte sind folgende Arten zu wählen:

Acer campestre	- Feldahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel	Crataegus monogyna/ laevigata	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe		
Rosa canina agg.	- Hundsrose		

Anpflanzung: mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.

2.4 Zuordnung gem. § 9(1a) BauGB: Den innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die Flurstücke Fl. 3 Flst. 169 sowie die hieraus durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen.

3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Fagus sylvatica	- Buche
Platanus orientalis/hybrida	- Platane		

Artenliste 2 (Sträucher):

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

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		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Schutzzone IIIB für das Wasserwerk Queckborn der Stadtwerke Gießen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 4.4.1990 (StAnz. 21/1990, S. 964) sind zu beachten.

4.2 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.

4.3 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 51 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)

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.07.1997 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.____ in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 30.Dez. 2003

Bürgermeister

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.

Siegel der Stadt

Grünberg, den __.__.____

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 04.09.2002 bis 10.10.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 28.08.2002 in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 30.Dez. 2003

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 18.12.2002 als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 30.Dez. 2003

Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 23.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 30.Dez. 2003

Bürgermeister

– 38 –

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-6, Fax. 9537-30

Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach
Bebauungsplan Nr. 37 "Krummäcker"
1. Änderung
Satzung

Stand:	21.08.2000
	25.04.2003
	28.08.2003
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Hofm./Beil/Schn.
Plangröße	103,5 x 63,5 cm
Maßstab:	1 : 1.000

(INHEIST)ANET Z:\DATA\20000017\SUB00003\Legende\G_KRUMM1.LEG