

# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 43 "Am Tannenköppel" - 1. Änderung



### Rechtsgrundlagen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO;
- 1.1.1 Sondergebiet Hotel (SO<sub>H</sub>);
- 1.1.2 Sondergebiet Sportchule (SO<sub>Sp</sub>);
- 1.1.3 Sondergebiet Hütendorf (SO<sub>Hu</sub>);
- 1.2 Sondergebiet Außensau (SO<sub>AS</sub>);
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO;
- 1.4 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB;
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;
- 1.5.1 Ras- und Gehweg- Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten), Terrassen, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen;
- 1.5.2 Entwicklungsziel naturnaher Wald

### Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellung**
- Flur 1**
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücke- und Wegparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
- SO<sub>H</sub> Sondergebiet Hotel
- SO<sub>Sp</sub> Sondergebiet Sportchule
- SO<sub>Hu</sub> Sondergebiet Hütendorf
- SO<sub>AS</sub> Sondergebiet Außensau

### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Sport- und Spielanlagen

- Flächen für Sport- und Spielanlagen; Zweckbestimmung
- Sportplatz
- Sportplatz/Tragflughalle
- Stadion

### Verkehrsflächen

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen

- Private Grünflächen; Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Außenanlage zum Sondergebiet Außensau

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlicher Festweisung; Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Magerrasen
- Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Naturnaher Wald
- Entwicklungsziel: Gestufter Waldstand
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Landschaftsschutzgebiet "Landschaftsteile der Gemarkung Grünberg"

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

### Sonstige Darstellungen

- Bemalung (verbindlich)

### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z
1	SO <sub>H</sub>	0,6	vgl. Planseite
2	SO <sub>Sp</sub>	0,6	vgl. Planseite
3	SO <sub>Hu</sub>	0,2	I
4	SO <sub>AS</sub>	0,6	I

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

### 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO;
- 1.1.1 Sondergebiet Hotel (SO<sub>H</sub>);
- 1.1.2 Sondergebiet Sportchule (SO<sub>Sp</sub>);
- 1.1.3 Sondergebiet Hütendorf (SO<sub>Hu</sub>);
- 1.2 Sondergebiet Außensau (SO<sub>AS</sub>);
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO;
- 1.4 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB;
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;
- 1.5.1 Ras- und Gehweg- Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten), Terrassen, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen;
- 1.5.2 Entwicklungsziel naturnaher Wald

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO;
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO;
- 2.2.1 Gestaltung Grundstoffsreflekten
- 2.2.2 Stützmauern
- 2.2.3 Hangbefestigungen

### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Artenwahl (Artenempfehlung)

Artenwahl	Artenwahl
Bäume 2 Ordnung Carpinus betulus Juglans regia Populus nemoralis Populus alba Pinus sylvestris Pinus domestica Salix caprea	Hainbuche Eiche Zitter-Pappel Vogelkirsche Kultur-Eiche Spierlapp Weißleiche
Sträucher: Cornus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus spec. Eucryphia europaea Pinus spirosa Sambucus nigra Viburnum opulus	Hainbuche Blaube-Hornstrauch Gemeine Hasel Weißdorn Gew. Spindelstrauch Schlehe Schwarzer Holunder Gew. Schneeball
Kletter- und Schlingpflanzen: Clematis vitiflora Hedera helix Lonicera caprifolium Lonicera periclymenum Vitis vinifera	Gewöhnliche Wachelbe Gemeiner Efeu Wohnschendes Gelbblatt Weißblättriger Kletterwien

- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Städtebauordnung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Baurechtsgeltung geltenden Fassung ergänzt.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenleckermaie wie Mauerwerk, Stützungen, Bodenverfestigungen und Fundamente (Schichten, Stützmauern, Stützwerke) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSch unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfD) (Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSch in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Verwendung von Niederschlagswasser
- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone der Trinkwasserversorgungsanlagen der Stadt Grünberg. Die De- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 21.02.1990 (Stanz. 21/1990, S. 992) sind zu beachten.
- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassenen Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angeordnet, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baurechtsgeltung gültige Fassung.
- Artenrechtliche Hinweise
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzurufen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Rodungen von Hölzern und Abfallsarbeiten sind außerhalb der Wochenstunden (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Größte Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Hölzern und Abfallsarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quarantäne im Sinne des § 44 Abs. 3 BtSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.

### Verfahrensmerkmale:

- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 11.04.2019
- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.08.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.08.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.07.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich 29.09.2020

Der Sitzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2020

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Heimat-Zeitung.

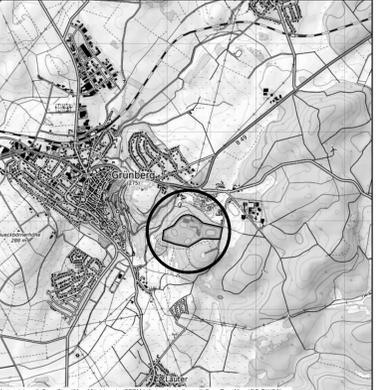
**Ausfertigungsmerkmal:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Grünberg, den 01. APR. 2021  
Bürgermeister

**Rechtskraftmerkmal:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 15. APR. 2021

Grünberg, den 21. APR. 2021  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartenbild: © OpenStreetMap-Mitglieder, © BfM Kartographie, © OpenTopoMap CC-BY-SA