

Stadt Grünberg, Stadtteil Klein-Eichen

Bebauungsplan Nr. 48

"Das Eichwiesenfeld"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998, I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), 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) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

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
- 1.2 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
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Rad-/Gehweg
- 1.2.5 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.4.1
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 und (2) BauGB Zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen:
 - 2.1.1 Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) beträgt 4,2 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
 - 2.1.2 Die zulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
 - 2.1.3 Die max. zulässige Sockelhöhe (= OK Erdgeschoss-Rohboden) beträgt 0,4 m über dem höchsten Anchnitt des natürlichen Geländes durch das jeweilige Gebäude. Bei den Flurstücken 267, 244 - 247, 261, 259, 267, 255 und 252 ist als unterer Bezugspunkt abweichend die Straßenoberkante an der kürzesten Entfernung zwischen Gebäudeaußenkante und Straßenbegrenzungslinie heranzuziehen.
- 2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
 - 2.4.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Solitäre, STU 14-16 cm):
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus petraea - Traubeneiche
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
- 2.5 Ausnahme gem. § 31(1) BauGB: Die Zahl der Vollgeschosse kann um ein Vollgeschoss erhöht werden, sofern sich das Kellergeschoss aufgrund der kleinräumigen Topographie nur als Vollgeschoss i.S. der HBO darstellen lässt. Die GFZ kann bei einem zwingenden Vollgeschosskeller von 0,3 auf 0,6 angehoben werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

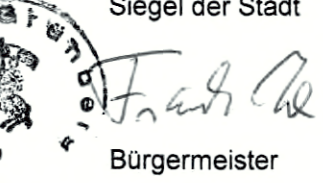
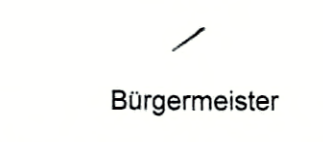
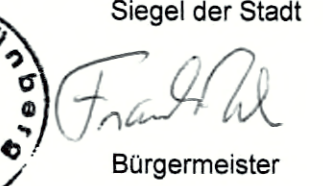
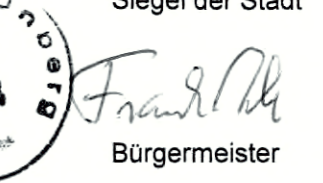
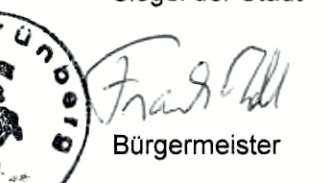
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Freistehende Doppel- und Mehrfachgaragen und untergeordnete Nebenanlagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 3.1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in rot, braun und grau. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.1.3 Dachaufbauten: Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Zulässig sind Spitz- und Giebelgauben (Dachneigung 35° bis 45°) sowie Schieppsgauben (Dachneigung mind. 20°).
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
 - 3.2.1 Einfriedungen: Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt). Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 3 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 zu beranken.
 - 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
 - 3.2.3 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO
- 3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):		
Quercus petraea	- Traubeneiche	Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Buche	Aeculus hippocastanum - Kastanie
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cerasus avium - Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Juglans regia - Walnuß
Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung):		
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus domestica L. - Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris - Wildapfel
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Pyrus pyrastra - Wildbirne
Artenliste 3 (Sträucher):		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa - Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg. - Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ligustrum vulgare - Liguster
Crataegus laevigata	- Weißdorn	
Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten)		
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare - Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica - Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalm	Syringa - Flieder
Artenliste 5 Kletterpflanzen		
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium - Gelblili
Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii - Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera - Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis - Blauregen, Gyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblili	
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	

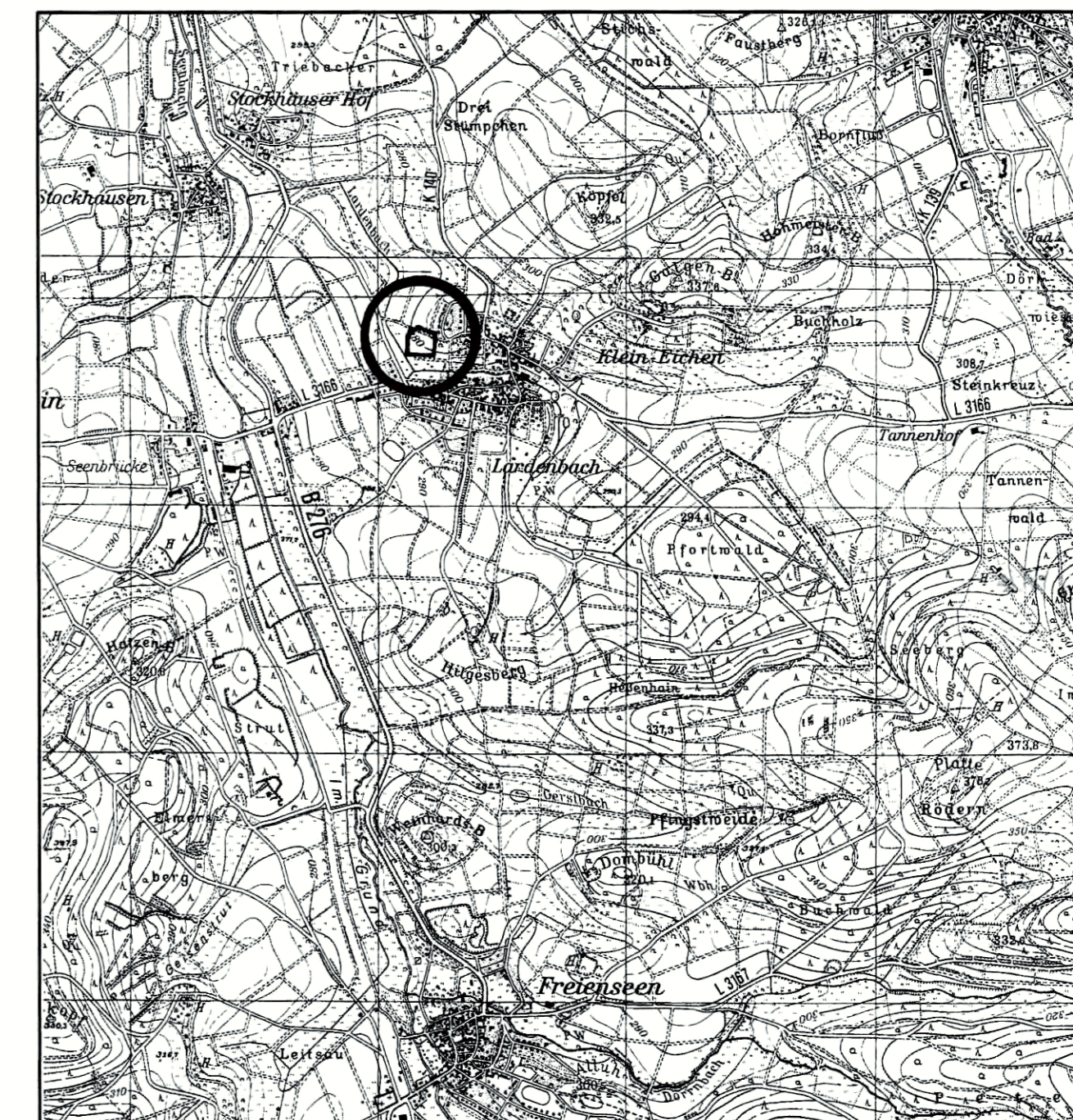
4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 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.
- 4.2 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 11.11.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.05.2004 in der Heimat-Zeitung.
 Grünberg, den 29. Nov. 2004

 Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.11.2004 in der Verwaltung in der Zeit vom 11.11.2004 bis 11.11.2004 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.11.2004 vorgestellt.
 Grünberg, den 29. Nov. 2004

 Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 11.11.2004 bis 11.11.2004, einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 01.05.2004 in der Heimat-Zeitung.
 Grünberg, den 29. Nov. 2004

 Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 10.11.2004 als Satzung beschlossen.
 Grünberg, den 29. Nov. 2004

 Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 22.12.04 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Grünberg, den 29. Nov. 2004

 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 21.04.2004

Stadt Grünberg, Stadtteil Klein-Eichen
 Bebauungsplan Nr. 48
 "Das Eichwiesenfeld"
 1. Änderung
 Satzung

Bearbeitet: Fischer
 CAD: Bell
 Maßstab: 1 : 1000