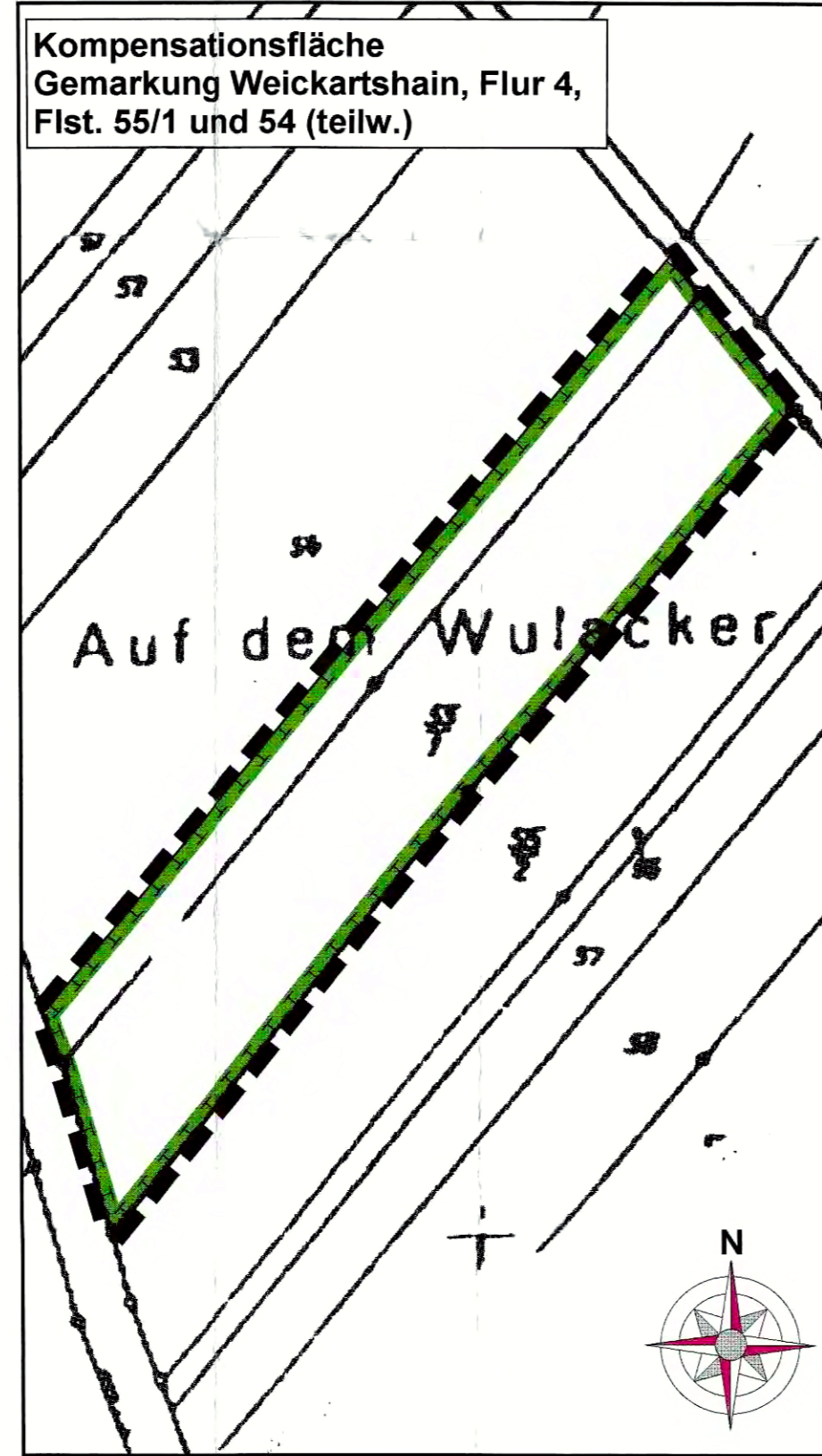
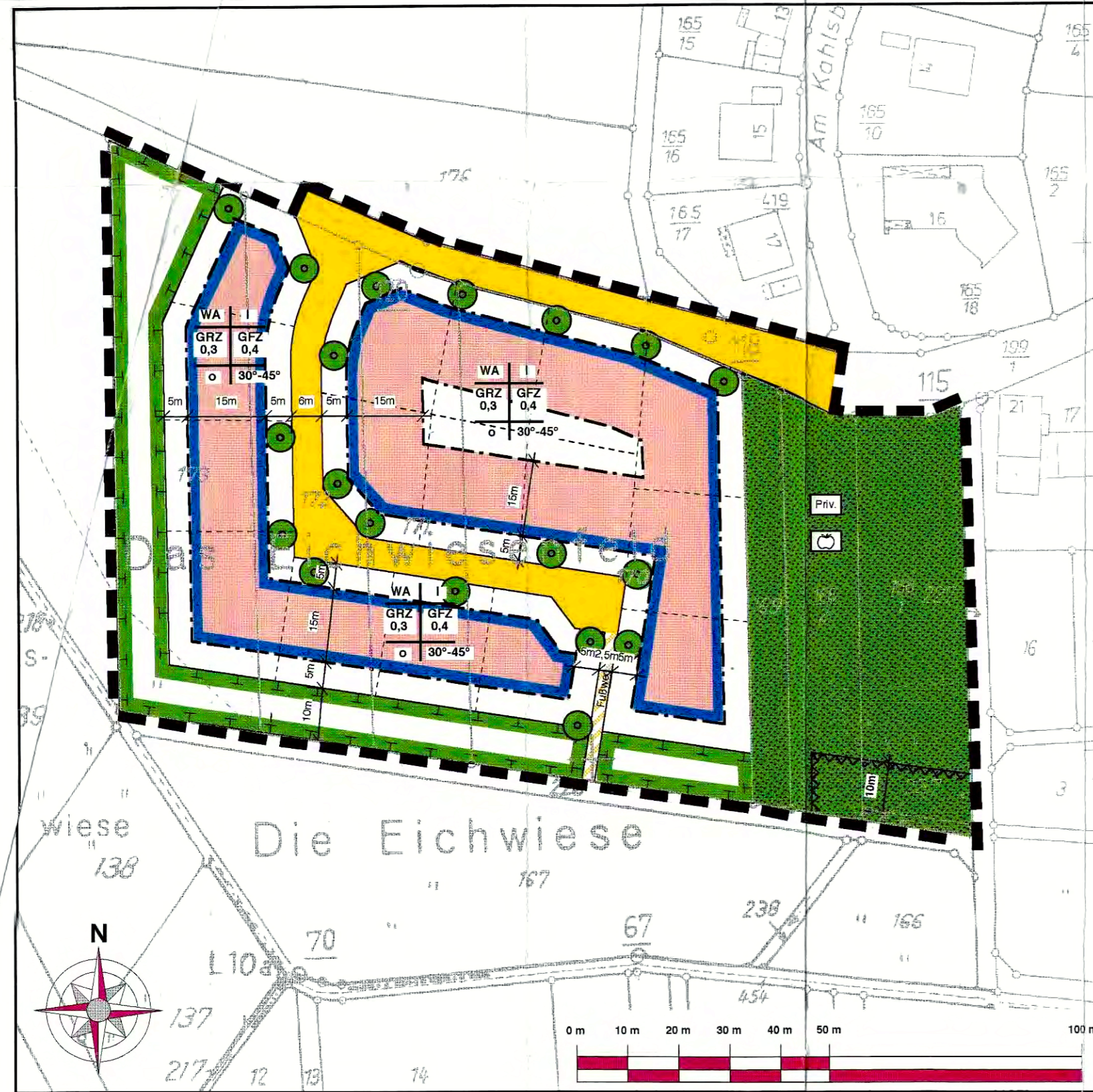




RECHTSGRUNDLAGEN

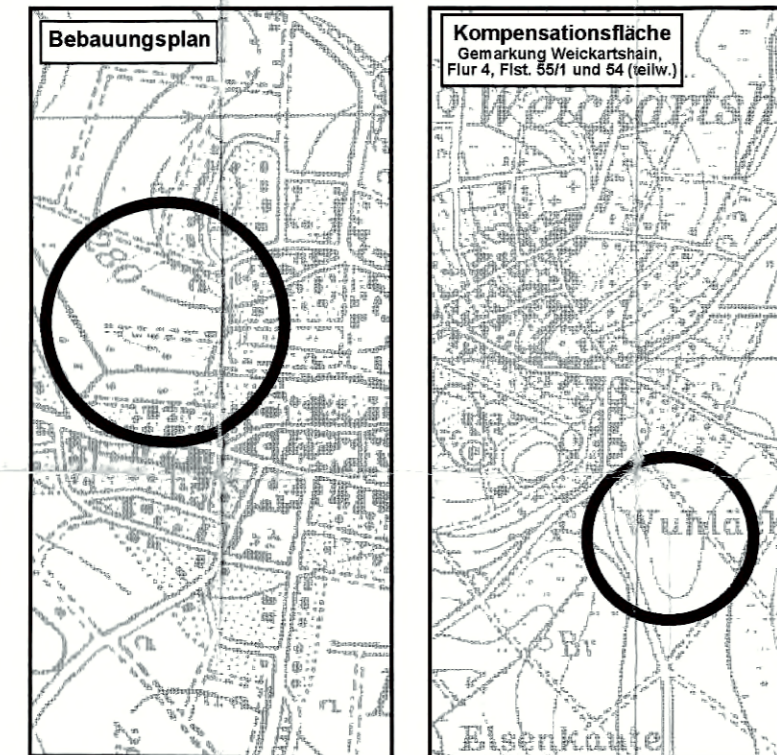
Das Baugesetzbuch (BauB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.



Luftbildausschnitt (unmaßstäblich)



Ausschnitt TK 25 (unmaßstäblich)



Legende: Katasterkarte

	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer
	Wohngebäude
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	Bezeichnung der Flur
	Flurstücksnummer
	Wiese
	Garten

Planzeichen

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Priv. Private Grünflächen</p> <p> Zweckbestimmung: Obstgarten</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>GRZ 0,3 Grundflächenzahl</p> <p>GFZ 0,4 Geschosflächenzahl</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p>
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Offene Bauweise</p> <p> Baugrenze</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Anpflanzen</p> <p> Bäume</p>
<p>Dachneigung (§ 87 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)</p> <p>30° - 45° Dachneigung</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 68 HWG)</p> <p> Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)</p>
<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Strassenverkehrsflächen</p> <p> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung: Fußweg</p>	

A WOHNBAUFLÄCHE MIT ERSCHLIESSUNG

A 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Größe der Wohnbaugrundstücke beträgt maximal 700 qm.

A 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:
A 1.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

A 1.2.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmächtige Drahtzaune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

A 1.2.3 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Insgesamt sind je 200 qm Freifläche mind. 1 großkroniger Laubbau oder 2 kleinkronige Bäume, vorrangig Kernobsthochstämme, zu pflanzen.

A 1.2.4 An den, der offen Landschaft zugewandten Süd- und Westseite des Plangebietes ist ein Randgrünungsstreifen von ca. 10 m Breite anzulegen. Die vorhandene Zwetschgenhecke am Südrand des Gebietes ist samt Saumbereich zu erhalten.

A 1.2.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

A 1.2.6 Anpflanzungen von Bäume und Gehölzen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

A 1.2.7 Anlage von Streuobstbeständen in ortsnaher Lage (Gemarkung Weickartshain, Flur 4, Flst. 55/1 und Teile des Flst. 54):

- Pflanzung von Obstbaumhochstämmen im Verband (wechselnder Abstand: 8 bis 12 m).
- Entwicklung standortgerechter Vegetationsgesellschaften als Unterwuchs durch Ansaat von Grünland.

A 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG - Zuordnung

Den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wird die Durchführung der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen von 11 % (Anteil der Erschließungsflächen an den beplanten Flächen) der Ausgleichsflächen zugeordnet. Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

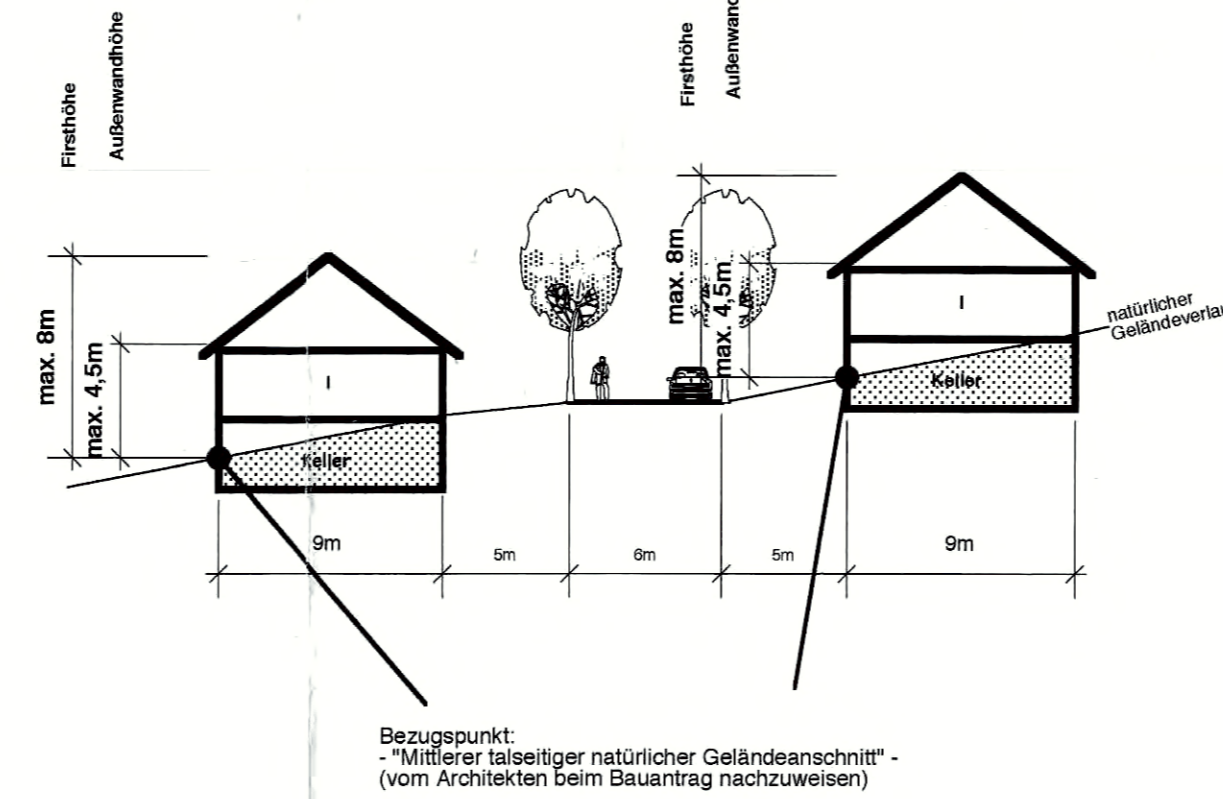
A 1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken bis zu folgenden Höchstmaßen ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden:

Länge: entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur Straße hin
Breite: gemessen von der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche aus 2,5 m
Neigung: angegeben als Verhältnis von Höhe zu Breite - 1:1,5
Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne die Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

A 1.5 Gem. § 18 BauNVO

In den mit WA bezeichneten Flächen darf die Außenwandhöhe max. 4,50 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe darf maximal 8,00 m betragen.



A 1.6 Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

A 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

A 2.1 Dachfarbe

Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Dachendeckung ist in nichtglänzendem oder -reflektierendem Material vorzunehmen.

A 2.2 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel- und/oder versetzte Puttdächer auszuführen. Zulässig sind außerdem Krüppelwalmdächer (Schopfwalmdächer). Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden können auch Flachdächer errichtet werden.

A 2.3 Dacheinschnitte und Dachgauben

Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Traufhöhe des Daches beanspruchen.

A 2.4 Dachflächenfenster (liegende Dachfenster)

Dachflächenfenster sind hinsichtlich ihrer Formate als hochrechteckige Dachöffnungen auszubilden. Der Abstand der einzelnen Dachflächenfenster untereinander sowie zu Dacheinschnitten und Dachgauben beträgt mindestens 1,00 m. Insgesamt dürfen Dachflächenfenster max. 50 % der Traufhöhe des Daches beanspruchen.

A 2.5 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schauländer sind nicht zulässig.

A 2.6 Fenster und Türen

Fenster und Türen sind hinsichtlich ihrer Formate als hochrechteckige Wandöffnungen auszubilden. Querrechteckige Formate sind dann zulässig, wenn sie in hochrechteckige Flügel unterteilt werden.

A 2.7 Material der Außenhaut

Verkleidungen mit glasierten Fliesen oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Außenwände in Blockhausbauweise sind unzulässig.

B PRIVATE GRÜNLÄCHE - OBSTGARTEN

B 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B 1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:
B 1.1.1 Wege- und Stellplatzflächen sind unbefestigt und wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Kies, Schotter).

B 1.1.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmächtige Drahtzaune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

B 1.1.3 Hütten sind auf mindestens zwei Seiten mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

B 1.1.4 Anpflanzungen von Bäume I. und II. Ordnung sowie mindestens 3/4 aller Strauchpflanzungen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

B 1.1.5 Je neu hinzukommende Gerätehütte sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume auf der Gartenparzelle zu pflanzen.

B 1.1.6 Bei Umwandlung von Grünland in Gärten ist je angefangene 200 qm Gartengrundfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.

B 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

B 2.1 Gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Die Gerätehütten sind in Holzbauweise zu errichten.

3. HINWEISE

3.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

3.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

<p>Apfel: Bismarckapfel Bittenfelder Sämling Bohnapfel Brauner Matapfel Danziger Kantapfel Freiherr v. Berlepsch Gelber Richard Herrenapfel Haugapfel JakoLebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Muskatrenette Ontario Oldenburger Orleans Renette Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterapfel Roter von Boskoop Rote Sternrenette Schafsnaese Winterrambour</p>	<p>Birnen: Alexander Lukas Clapps Liebling Gute Graue Gute Luise Graue Jagdbirne Grüne Jagdbirne Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne</p>
<p>Pflaumen/Zwetschgen: Bühlers Frühzwetschge Ortenauer Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge</p>	<p>Kirschen: Büttners rote Knorpelkirsche Frühe rote Meckenheimer Große Prinzessin Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Schneiders späte Knorpelkirsche</p>

4.2 Bäume:

<p>Acer pseudoplatanus Acer platanoides Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Sorbus aria Sorbus aucuparia Sorbus domestica Tilia cordata Ulmus glabra</p>	<p>Berghorn Spitzahorn Birke Hainbuche Rotbuche Esche Vogelkirsche Stieleiche Mehlbere Eberesche Speierling Winterlinde Bergulme</p>
--	--

4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<p>Clematis vitalba Hederhelix Humulus lupulus Lonicera caprifolium Parthenocissus quinquefolia Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</p>	<p>Waldrube Efeu Hopfen Jelängerjeliaber (Geißschlinge) Selbskletternder Wein</p>
---	---

4.4 Sträucher:

<p>Acer campestre Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Mespilus germanica Prunus spinosa Roscanina</p>	<p>- Feldahorn - Feisenbirne - Gemeiner Sauerdorn - Kornelkirsche - Roter Hartriegel - Haselnuß - Eingriffeliger Weißdorn - Zweigfelliger Weißdorn - Pfaffenhütchen - Liguster - Gemeine Heckenkirsche - Echte Mispel - Schlehe - Hundsrose - (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosrugosa) - Kreuzdorn - Faulbaum - Brombeere, Himbeere - Schwarzer Holunder - Gewöhnlicher Schneeball</p>
---	--

Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rubus spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.1993 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist erfolgt vom 02.12.1996 bis 06.12.1996, ortsüblich bekanntgemacht am 28.11.1996.

Grünberg, den 07. Juli 1998

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 11.08.1997 bis 12.09.1997 aufgefordert.

07. Juli 1998

OFFENLEGUNG

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB ist erfolgt vom 11.08.1997 bis 12.09.1997, ortsüblich bekanntgemacht am 31.07.1997.

07. Juli 1998

ERNEUTE OFFENLEGUNG

Die Erneute Offenlegung gem. § 3(3) BauGB ist erfolgt vom 16.02.1998 bis 17.03.1998, ortsüblich bekanntgemacht am 05.02.1998.

07. Juli 1998

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 07.05.1998 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

07. Juli 1998

Genehmigt

mit Vfg. vom ... 07.07.1998 ...

Az.: 61 d 04/01

Grünberg, den ... 07.07.1998 ...

Regierungspräsidium

in Auftrag

07. Juli 1998

INKRAFTTRETEN

Gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG und der Hauptsatzung der Stadt Grünberg, wurde der Bebauungsplan mit Bekanntmachung vom 24.9.1998 rechtskräftig.

Grünberg, den 28.09.1998

