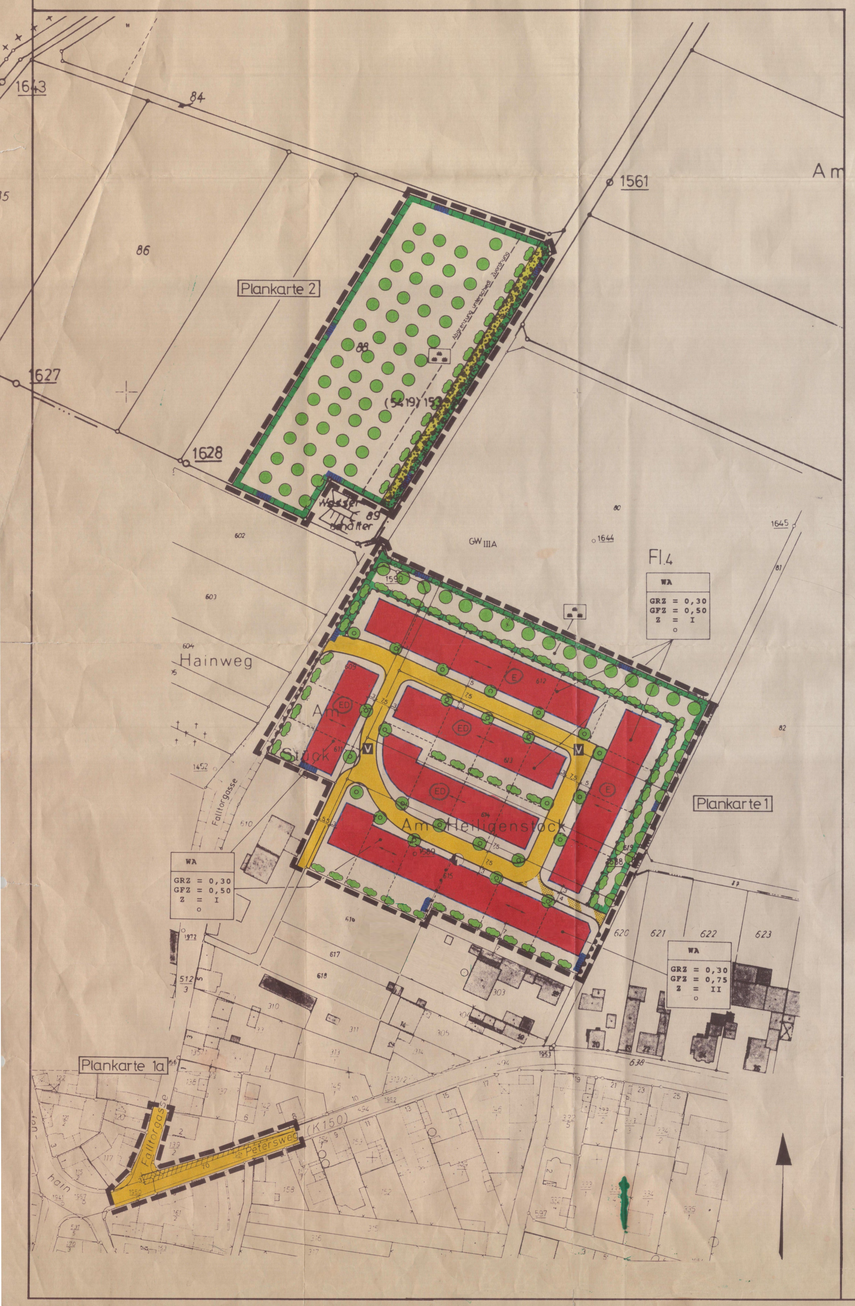
STADT GRÜNBERG, STT. QUECKBORN
BEBAUUNGSPLAN NR. 49
>AM HEILIGENSTOCK<



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I S. 622)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Fl. 1 — Flurnummer

Polygonpunkt

603 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GFZ — Geschoßflächenzahl: gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3)Satz2 BauNVO wird bestimmt, daß bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die Keine Vollgeschosse sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

GRZ — Grundflächenzahl; gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 19(4) Satz3 BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die keine Vollgeschosse sind, lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise; gem. § 22(4) BauNVO wird bestimmt, daß die Länge eines Gebäudes max. 20 m betragen darf

E — nur Einzelhäuser zulässig

E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Firstrichtung

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

- Erschließungsweg

- Anfahrsicht; die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Grundstückseinfriedigungen usw. über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. durch Beseitigung sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Trinkwasserleitung NW 100 (nachrichtlich)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich):

GW IIIA — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen und 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:

- Extensivgrünland (vgl. 3.3.1.2 und 3.3.2.1)

- Ruderalsaum (vgl. 3.3.2.2)

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß Artenliste 1

Anpflanzung von fachgerecht zu pflegenden, bewährten Hochstammobstbäumen (Steinobst)

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern (vgl. 3.3.1.1, 3.3.2.3 und 4.4)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

(1) Gem. § 9(1)1 und (2) BauGB: Zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen:

(1.1) Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 3,50 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen 6,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.

(1.2) Die zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 8,5 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen 11,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.

(2) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Garagen sind darüber hinaus auch auf den nicht-überbaubaren grunaostucksflachen zulässig, sofern sie unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

(3) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:

(3.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

(3.2) Das Ausbringen von synthetischen Stoffen, die die natürlichen Funktionen des Bodens nachteilig beeinflußen, ist unzulässig.

(3.3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(3.3.1) Plankarte 1:

(3.3.1.1) Entlang der Baugebietsgrenze ist eine mind. 5 m breite geschlossene Laubstrauchhecke unter Verwendung der folgenden Arten anzulegen:

Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel

Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu jeweils 6 bis 8 Exemplaren. Mindestanpflanzung 1 Strauch/qm.

(3.3.1.2) Die feldseitig anschließenden Flächen sind durch Heumulchsaat in Grünland umzuwandeln und als einschürige Extensivwiese zu pflegen (Mahd Ende September). Düngung ist unzulässig. Das Schnittgut ist abzufahren.

(3.3.2) Plankarte 2:

(3.3.2.1) Die Ackerfläche ist durch Heumulchsaat in Grünland umzuwandeln und als zweischürige Extensivwiese (1. Mahd Ende Juli, 2. Mahd 10 bis 12 Wochen später) zu pflegen.

(3.3.2.2) Entlang der Wegeparzelle 153 ist ein 5 m breiter Ruderalsaum nur alle drei Jahre abschnittsweise im September zu mähen. Düngung ist unzulässig. Das Schnittgut ist abzufahren.

(3.3.2.3) Zwischen der mit Hochstammobstbäumen überstellten Extensivwiese und dem Ruderalsaum ist eine mind. 5 m breite geschlossene Laubgehölzhecke unter Verwendung der folgenden Arten anzulegen:

Sträucher

Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel

Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu jeweils 6 bis 8 Exemplaren. Mindestanpflanzung 1 Strauch/qm.

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Salix caprea	- Salweide
Prunus avium	- Vogelkirsche

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

(4.1) Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.

(4.2) Pro Baugrundstück ist je angefangene 100 m² nicht-überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

(4.3) Werden zwei oder mehr Stellplätze neben- oder hintereinander angeordnet, so ist über den Stellplätzen eine hölzerne Pergola zu errichten und mit Rankpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen.

(4.4) Anpfanzung von Laubsträuchern auf den Baugrundstücken gemäß Plankarte: Pro Symbol sind mind. 10 Einzelpflanzen vorzusehen, wobei die einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 bis 8 Exemplaren anzupflanzen sind. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 2. Blühende Ziersträucher und Beerensträucher können bis zu einem Anteil von 30 v.H. der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(5) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:

(5.1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(5.1.1) Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45°. Dies gilt auch für Garagen.

(5.1.2) Dachdeckung: Als Dachdeckung dürfen nur rote Tonziegel oder rote Dachsteine verwendet werden.

(5.1.3) Gauben: Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 40 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Gauben muß der Hauptdachneigung entsprechen.

(5.1.4) Dachflachenfenster: Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate und nicht breiter als 1,15 m zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand ist einzuhalten.

(5.1.5) Antennen: Parabolspiegel sind nur unterhalb des untersten Traufganges des Gebäudes, an das sie angebracht werden sollen, zulässig.

(5.1.6) Garagen müssen sich in Matrial, Gestaltung und Dachform den Hauptnäusern anpassen. Garagentore sind zulässig in Kunststoff, Metall oder Holz, naturfarben oder hell gestrichen.

(5.2) Einfriedigungen

(5.2.1) Seitlich und Rückwartig: Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

(5.2.2) Straßenseitig: Lebende Hecken und Holzlattenzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,20 m in Kombination mit lebenden Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

(5.3) Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die zu erhaltenden Hochstammobstbäume (vgl. Plankarte) sowie die nach (4.2) anzupflanzenden hochstammobstbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

sowie

Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Juglans regia	- Walnuß
	- bewährte Hochstammobstbäume

Mit Ausnahme von Hochstammobstbäumen sind Solitäre mit eine STU von mind. 14-16 cm anzupflanzen. Bei Baumscheiben beträgt die Mindestgröße 6 qm.

Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna/laevigata	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn

sowie an blühenden Ziersträuchern

Cornus mas	- Kornelkirsche
Laburnum vulgare	- Goldregen
Mespilus germanica	- Mispel
Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Syringa	- Flieder

und Beerenobst

Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	- Stachelbeere
Rubus fruticosus spec.	- Brombeeren
Rubus idaeus	- Himbeere

Arteniste 3: Kletterpflanzen

ausdauernde Arten:

Campsis radicans	- Trompetenblume
Clematis montana (Kleinblumig)	
Clematis-Hybriden (großbl.)	- Clematis, Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen
Lathyrus latifolius	- Platterbse
Lonicera caprifolium	- Geißblatt, Jelänger-Jelieber
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Vitis vinifera	- Echter Wein
Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine

(6) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO:

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.

Zuordnungen nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG

(7) Den geplanten Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflachen besonderer Zweckbestimmung wird als Ausgleichsmaßnahme die Anlage und fachgerechte Pflege der auf Flst. 88 ostl. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet. Vgl. (3.3.2.2 und 3.3.2.3)

(8) Der nördlichen und östlichen Bauzeile des geplanten Allgemeines Wohngebietes werden als Ausgleichsmaßnahme die Anlage und fachgerechte Pflege der unmittelbar an die Baugrundstücke anschließenden und das Baugebiet nach Norden und Osten hin abgrenzenden Heckenstrukturen zugeordnet. Vgl. (3.3.1)

(9) Der sonstigen geplanten Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) werden als Ausgleichsmaßnahme die Anlage und fachgerechte Pflege der auf Flst. 88 westl. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet. Vgl. (3.3.2.1)

Nachrichtliche Übernahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Schutzzone IIIIA 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.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am *27.1.1993* gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am *10.3.1993* in der *Heimat-Zeitung*.

Grünberg, den..... 02.01.95 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am *5.3.1994* in der Verwaltung in der Zeit vom *14.3.1994* bis *23.3.1994* zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Grünberg, den ..... 02.01.95 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom *16.5.1994* bis *31.5.1994* einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am *5.5.1994* in der *Heimat-Zeitung*.

Grünberg, den ..... 02.01.95 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am *15.9.1994* als Satzung beschlossen.

Grünberg, den ..... 02.01.95 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 2 Abs. 6 WoBauErlG i.V.m. § 12 BauGB: Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens und der Satzungsbeschluß wurden am *4.1.95* ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Grünberg, den ..... 16.01.95 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen

Gießen, den 15.3.1994

Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Stadt Grünberg, Stadtteil Queckborn Bebauungsplan Nr. 49 >Am Heiligenstock<	Datum :14.9.94 Bearb.:Fischer gez. :Olenotz gepr. :
Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert *Siedlung * Landschaft * Verkehr* Breiter Weg 114 35440 Linden, Hessen Tel. 06403/9503-0 * Fax 06403/9503-30	Plangröße (cm) 116 x 69 Maßstab 1:1000