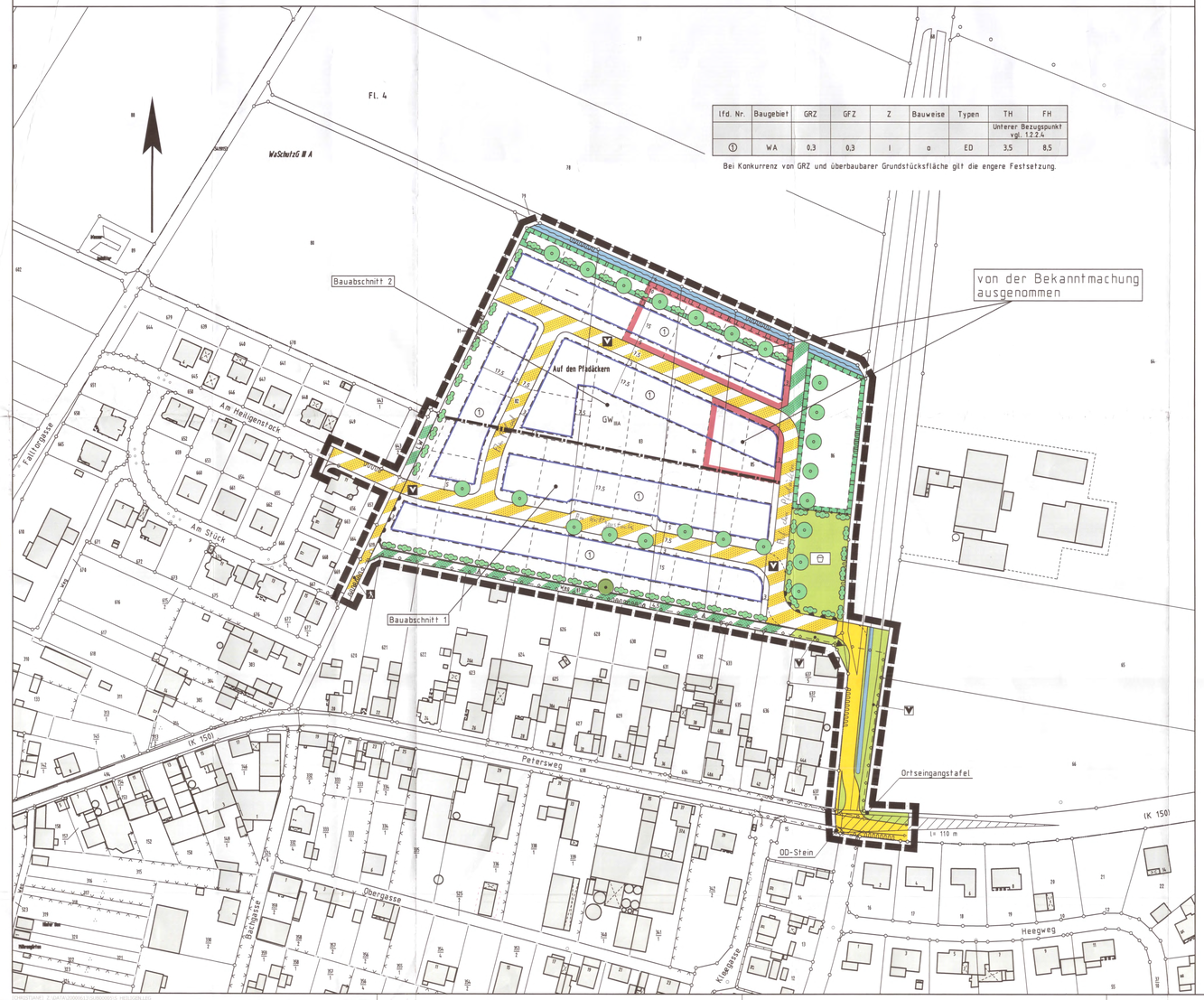
Stadt Grünberg, Stadtteil Queckborn

Bebauungsplan Nr. 49.1

"Am Heiligenstock - Teil II"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
							Unterer Bezugspunkt vgl. 1.2.2.4.	
1	WA	0,3	0,3	I	o	ED	3,5	8,5

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. 18.06.2003 (GVBl. I S. 274)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 4 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 84 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

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

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:

1.2.2.4.1 TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

1.2.2.4.2 FH Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o Offene Bauweise

1.2.3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.3 Baugrenze

1.2.3.4 Firstrichtung; Abweichungen sind zulässig bei Spitz- und Giebelgauben. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen

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 V Verkehrsberuhigter Bereich

1.2.4.3.2 R Rad-/Fußweg

1.2.4.3.3 A Wirtschaftsweg - Anlieger (ohne Erschließungsfunktion i.S. § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO); es gilt 2.5.2

1.2.4.3.4 LW Wirtschaftsweg - Landwirtschaft; es gilt 2.5.2

1.2.4.4 Sichtflächen; es gilt 2.4

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

1.2.4.5.1 Einfahrt

1.2.4.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.5.1 20kV-Kabel der OVAG

1.2.6 Grünflächen

1.2.6.1 V Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

1.2.6.2 Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Spielplatz

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

1.2.7.1 Wasserfläche; hier: Graben zur Feldwasserableitung

1.2.7.2 GW_{BA} Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone; vgl. 4.2

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

1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß 2.5.3

1.2.8.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.6.1

1.2.8.3 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.6.2

1.2.8.4 erhalt von Laubbäumen

1.2.9 Sonstige Planzeichen

1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.10 Nicht-normativer Inhalt der Plankarte

1.2.10.1 Abgrenzung der Bauabschnitte

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

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)13 BauGB: Die zur Versorgung der Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Leitungen (alle Medien) sind in den ausgewiesenen Verkehrsflächen zu führen.

2.4 Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten, ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

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

2.5.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.5.2 Die Wirtschaftswege Anlieger und Landwirtschaft sind als Graswege anzulegen und zu unterhalten.

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

2.5.3.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen unzulässig.

2.5.3.2 Die Fläche (Unterkultur) ist durch Heumulchauflage aus geeigneten Wiesen der näheren Umgebung in Grünland zu überführen, alternativ mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen und als Extensivgrünland zu bewirtschaften (Mahd Ende Juni und Ende September, Abtransport des Schnittgutes (in getrocknetem Zustand), keine Düngung).

2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Bewährte Hochstammobstbäume (außerhalb von Verkehrsflächen)

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

2.6.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus spinosa – Schlehe
Pyrus pyraster – Wildbirne
Rosa canina agg. – Hundsrose
Sorbus aucuparia – Eberesche

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

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander versetzt). Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45° bei Sattel- und 20° bis 45° bei Pultdächern sowie Doppel- und Mehrfachgaragen.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot. Bei Doppel- und Mehrfachgaragen mit Dachneigungen von weniger als 25° sind zudem dauerhafte Begrünungen zulässig. 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 Schleppgauben (Dachneigung mind. 20°).

3.1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig. Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO

3.2.1 Einfriedungen

3.2.1.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt).

3.2.1.2 Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken. Die nach 1.2.7 anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.
Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO

3.3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 berankter Pergolen optisch zu integrieren.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO

3.4.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

3.4.2 Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Doppelparker sind unzulässig.

3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO

3.5.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen 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 Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.5.2 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L	- Speierling

Artenliste 2 (Sträucher):

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

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten

Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder

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, Glycine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
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 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Schutzzone IIIA 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.

4.3 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwasernutzung und Versickerung:

§ 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.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.02.94 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ____ in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 28.09.04

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 16.03.94 vorgestellt.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 28.09.04

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 05.01.2004 bis 05.02.2004 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 16.12.2003 in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 27.05.04

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 25.03.2004 als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 27.04.04

Bürgermeister

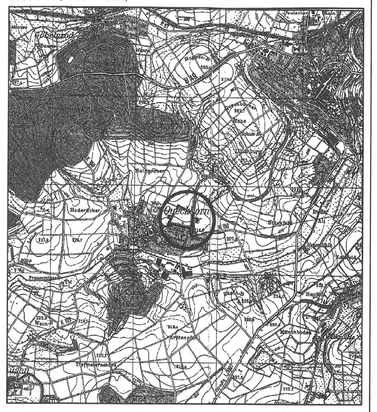
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde, mit Ausnahme der rot umrandeten Fläche, am 29.06.04 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 28.06.04

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stadt Grünberg, Stadtteil Queckborn

Bebauungsplan Nr. 49.1 "Am Heiligenstock -Teil II"

Satzung

Stand:	09.01.01/25.06.03 10.07.03/10.11.03 24.02.2004
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Beß / nik
Maßstab:	1 : 1000

Genehmigungsvermerk