



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze Fl. 5 Bez. der Flurnummer
- Flurgrenze 1/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung 40 Vermessungspunkt

Planunterlagen
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.1993 gefaßt.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) unter Berücksichtigung des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes, die Bauordnungsverordnung (BauOV) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauOVO -)
- Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauOVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauOVO)
- Geschosflächenzahl (GFZ)**
GFZ als Höchst- und Höchstmaß
z.B. GFZ 0,5 bis 0,7
- Grundflächenzahl (GRZ)**
GRZ mit Dezimalzahl
z.B. GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse**
als Höchstmaß
z.B. III
- Höhe baulicher Anlagen**
in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m u. Gehweg
Firsthöhe FH z.B. FH 5,5 m u. NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauOVO)
- offene Bauweise**
nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- Baugrenze**

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Fläche für Regenrückhaltung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Nutzungsregelung
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 5 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen
Bäume
Erhaltung
Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauOVO

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB u. BauOVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauOVO)
- Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauOVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt**
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planschneeb vorgegeben. Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauOVO sowie sonstige Flächen die eine Bodenversiegelung zur Folge haben sind gem. § 19 (4) BauOVO in die GRZ mit einzurechnen.**
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche N1 ist zweimal jährlich ab dem 15. Juni zu mähen. Das Mahgut ist abzutransportieren. Die vorh. Hecke ist abschnittsweise auf den Stock zu setzen.**
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche N2 ist als Streuobstwiese zu gestalten. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. kein Einsatz von Pestiziden und keinerlei Düngung sowie ein- bis zweimalige Mahd jährlich ab dem 15. Juni. Das Mahgut ist abzutransportieren.**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen N3 sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.**
- Zuordnung gem. § 8a(1) BNatschG**
Die Maßnahmen N1 und N3 sind als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Straßenbaumaßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen N2 sind für die potentiellen Hochbaumaßnahmen als Ausgleich
- Zur Gliederung der Fassaden, sind bis zu 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzliste) zu begrünen.**
- Die Grundstückstreifenflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbauten Grundstückstreifenflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind, dabei ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.**
- Auf öffentl. und priv. Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.**
- Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Breitflügiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies, etc.) herzustellen.**
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfeldriedung aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Sockelmauern und Streifenfundamente sind ebenfalls unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern anzulegen. Der Bodenabstand der Zaune muß mindestens 15 cm betragen.**

3. Abgrenzung von Straßenflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,30 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 87 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform und Dachneigung**
 - Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit der durch Planschneeb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze sind auch mit Flach- oder flachgeneigten Dächern zulässig. Für die Dacheindeckung sind harte Materialien in den Farben naturrot, braun, grau und anthrazit zu verwenden. Dachbegrünungen sind grundsätzlich für alle Dachneigungen und Dachformen zulässig.
 - Regenwasseremutzung**
 - Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Kapazität der Zisterne ist mit 25 l/m² Dachfläche zu bemessen.
 - Gebaudehöhen gem. § 2(4) HBO
- Die max. Traufhöhen- (TH) und Firsthöhenangaben (FH) darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die Traufhöhe und Firsthöhe jeweils an dem tiefstangeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches zu verstehen.**

III Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzangeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

Bäume	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	Gemeine Esche	(Fraxinus excelsion)
Robuche	Traubeneiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche	Salweide	(Salix caprea)
Stieleiche		
Sträucher	Gemeine Hasel	(Corylus avellana)
Roter Hartnagel	Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigflügel Weißdorn	Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	Busch-Rose	(Rosa dumetorum)
Wein-Rose	Echte Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder		
Fassadenbegrenzung	Efeu	(Hedera helix)
Waldrebe	Jelangerjeleber	(Lonicera caprifolium)
Flöpller	Dufl Geißblatt	(Lonicera heckrotii)
Immergrünes Geißblatt		
Kletter Knotenrich		
Wilder Wein		
Wilder Wein		
Weinrebe		
Arten für Schnitthecken	Haibuche	(Carpinus betulus)
Liguster	Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche		
Weißdorn		

IV Hinweis

- Die Stellplatzsatzung vom 01.06.1995 der Stadt Grünberg ist für die Bemessung der nachzuweisenden Stellplätze zu beachten.
- Im Rahmen von Bautätigkeiten sind auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Das Planungsgebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des für den Brunnen Saasen der Gemeinde Reschirchen festgesetzten Wasserschutzgebietes sowie in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserverk Quedborn der Stadwerke Gießen. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Bürgerbeteiligung
Grünberg, den 2.2.96 Magistrat der Stadt Grünberg
Der Vorentwurf wurde zur Einsichtnahme und Information vom 19.06.1995 bis 29.06.1995 in der Stadtverwaltung ausgelegt.

Offenlegung
Grünberg, den 2.2.96 Magistrat der Stadt Grünberg
Der Entwurf wurde nach § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom 28.08.1995 bis einschließlich 29.09.1995 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.08.1995.

Satzungsbeschluss
Grünberg, den 2.2.96 Magistrat der Stadt Grünberg
Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 BauGB am 14.12.1995 durch die Stadtverordnetenversammlung gefaßt.

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung vom 29.2.96 rechtsverbindlich. Grünberg, den 4.3.96 Magistrat der Stadt Grünberg (Damaschke) Bürgermeister

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER TIEFBAU VERMESSUNG UMWELT
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06466/91800 FAX. 06466/9180-20

BAULEITPLANUNG DER STADT GRÜNBERG, GEMARKUNG GÖBELNROD
BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "VOR DER WANN"

BEARBEITET VOLLKRAFT	OBJEKT NR.	ZEICHNUNG NR.	MASS-STAB
GEZEICHNET EISE	93 / 508		1 : 1000
GEPROBT HESSLER			
BEARBEITUNGSSTAND	MÄRZ 1995, MAI 1995, AUGUST 1995, DEZEMBER 1995		