



**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

- Grundstücksgrenze Fl. 5 Bez. der Flurnummer
- Flurgrenze Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung 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**  
Grünberg, den 22.8.96 Magistrat d. Stadt Grünberg  
Der Aufstellungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.1993 gefaßt

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§ 9 Abs. 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Geschäftsfloßenzahl (GFZ)**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Gründerflächenzahl (GRZ)**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Zahl der Baugeschosse**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Höhe baulicher Anlagen**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Bauweise, Baumgrenzen**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**offene Bauweise**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**nur Einzelhäuser zulässig**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Verkehrsberechtigter 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

**Umgrenzung von 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 und Abs. 6 BauGB

**Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

**Anpflanzungen 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

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**  
z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 9 BauGB u. BauNVO

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO

**Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.**

**Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichnung vorgegeben. Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie sonstige Flächen die eine Bodenversiegelung zur Folge haben sind gem. § 19 (1) BauNVO in die GRZ mit einzurechnen.**

**Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9(1) Nr. 20 BauGB

**Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche N1 ist zweimal jährlich ab dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die vorh. Hecke ist abschnittsweise auf den Stock zu setzen.**

**Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche N2 ist als Streubewiese 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 Mähgut ist abzutransportieren.**

**Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen N3 sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.**

**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 m<sup>2</sup> große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Ranken (gem. Pflanzliste) zu begrünen.**

**Die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden (räumlich anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbauten Grundstücksflächen 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 großkröniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.**

**Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies, etc.) herzustellen.**

**Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigung aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Ranken zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Sockelmauern und Streifenfundamente sind ebenfalls unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern anzulegen. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen.**

**Abgrenzung von Straßenflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 87 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

**Dachform und Dachneigung**

**1.1 Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit der durch Planzeichnung 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**

**2.1 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/m<sup>2</sup> Dachfläche zu bemessen.**

**Gebäudehöhen gem. § 2(4) HBO**

**Die max. Traufhöhen- (TH) und Firsthöhenangabe (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.**

**Pflanzliste**

Für Bereiche mit Pflanzangeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

Bäume	(Acer campestre)	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Tilia platyphyllos)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Fagus sylvatica)	Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Rotbuche	(Prunus avium)	Traubeneiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche	(Quercus robur)	Salweide	(Salix caprea)
Stieleiche			
Sträucher	(Cornus sanguinea)	Gemeine Hasel	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Crataegus laevigata)	Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigflügeliger Weißdorn	(Prunus spinosa)	Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Rosa rubiginosa)	Busch-Rose	(Rosa dumetorum)
Wein-Rose	(Rubus idaeus)	Echte Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Sambucus nigra)	Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder			
Fassadenbegrenzung:	(Clematis vitalba)	Efeu	(Hedera helix)
Waldrebe	(Humulus lupulus)	Jelängerleieber	(Lonicera caprifolium)
Hopfen	(Lonicera henryi)	Duft Geißblatt	(Lonicera heckerifolia)
Immergrünes Geißblatt	(Polygonum aubertii)		
Kletter-Knöterich	(Parthenocissus quinquefolia)		
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)	Blauregen	(Wisteria sinensis)
Wilder Wein	(Vitis vinifera)		
Weinrebe			
Arten für Schnitthecken:	(Ligustrum vulgare)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Liguster	(Cornus mas)	Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche			
Weißdorn	(Crataegus monogyna)		

**Hinweis**

**1. Die Stellplatzsatzung vom 01.06.1995 der Stadt Grünberg ist für die Bemessung der nachzuweisenden Stellplätze zu beachten.**

**2. Im Rahmen von Bautätigkeiten sind auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.**

**3. Das Planungsgebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone II) des für den Brunnen Saasen der Gemeinde Reiskirchen festgesetzten Wasserschutzgebietes sowie in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Queckborn der Stadtwerke Gießen. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.**

**Bürgerbeteiligung**  
Grünberg, den 22.8.96 Magistrat d. Stadt Grünberg  
Der Vorentwurf wurde zur Einsichtnahme und Information vom 19.03.1995 bis 29.06.1995 in der Stadtverwaltung ausgelegt

**Offenlegung**  
Grünberg, den 22.8.96 Magistrat d. 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 22.8.96 Magistrat d. Stadt Grünberg  
Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 BauGB am 14.12.1995 durch die Stadtverordnetenversammlung gefaßt

**Genehmigt**  
mit Wirkung vom 19.12.1996  
den 20.12.1996  
Regierungspräsidium  
Im Auftrag

**Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung vom 19.12.96 rechtsverbindlich.**

**Der Magistrat**  
der Stadt Grünberg / Hessen  
19. Dez. 1996  
Bürgermeister

**INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER**  
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30  
TELEFON 0646/91080 FAX 0646/9106-74

**BAULEITPLANUNG DER STADT GRÜNBERG; GEMARKUNG GÖBELROD**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "VOR DER WAMM"

BEARBEITET: VOLLHARDT	OBJEKT NR.	ZEICHNUNG NR.	MASSSTAB
GEZEICHNET: EISE	93 / 508		100%
GEPROBT: HESSLER			

BEARBEITUNGSSTAND : MÄRZ 1995, MAI 1995, AUGUST 1995, DEZEMBER 1995