# Stadt Grünberg, Kernstadt

# Bebauungsplan Nr. 53 "An der langen Hecke"

# 1. Erweiterung

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

## 1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 27 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 47/1 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Grünflächen

1.2.1.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohnungsferne Hausgärten

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

1.2.2.1 Erhalt von Laubbäumen

1.2.3 Sonstige Planzeichen

1.2.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

## 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: In Gärten mit einer Größe von kleiner gleich 150 m² ist je Garten eine freistehende Gerätehütte mit einem umbauten Raum von max. 15 m³, in größeren Gärten ist je Garten alternativ eine freistehende Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ incl. überdachten Freisitz zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: im Bereich der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wegeflächen zulässig; Befestigung: Schotterrasen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %.
Zur Bepflanzung der Gärten sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten (vgl. Artenliste) zulässig.

2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Je Garten ist pro angefangene 150 m² Fläche mind. ein bewährter Hochstammobstbaum - bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 3.

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:

3.1.1 Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.
Die max. Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.

3.1.2 Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise ohne Fenster und Vordach auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.
Die max. Firsthöhe beträgt 2,50 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.

3.1.3 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig: Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante und Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante; außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken.

3.2 Artenlisten (Auswahl):

| | | | |
|---|---|---|---|
| Artenliste 1 (Bäume): | | | |
| Acer campestre | - Feldahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | | |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Aeculus 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 | - Heckenkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina agg. | - Hundsrose |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | | |
| Crataegus laevigata | | | |
| sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten | | | |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Labumum 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, Glyzine |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Geißblatt | | |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wilder Wein | | |

## 4 Hinweise

4.1 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.2 § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.3 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen (zitiert aus Stellungnahme der DB Mobility Network Logistics vom 26.08.2011):
„Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen."
„Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden."
„Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden."
„Bei der Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer, sowie stark rankenden und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Betriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen."

4.5 Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss deshalb grundsätzlich ausgegangen werden. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt zu kontaktieren, entsprechende Bodenuntersuchungen sind zu beauftragen.

## Verfahrensvermerke:

| | |
|---|---|
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am | 10.02.2011 |
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am | 13.10.2011 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am | 13.10.2011 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich | 31.10.2011 02.12.2011 |
| Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am | 08.02.2012 |

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Heimat-Zeitung.

**Ausfertigungsvermerk:**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Grünberg, den 29.02.2012

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 01.03.2012

Grünberg, den 29.02.2012

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

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

Stadt Grünberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 53 "An der langen Hecke"
1. Erweiterung
Satzung

| | |
|---|---|
| Stand: | 23.05.2011 |
| | 26.07.2011 |
| | 22.09.2011 |
| | 30.09.2011 |
| Bearbeitet: | Fischer |
| CAD: | Beil |
| Maßstab: | 1 : 1.000 |