Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 54 >An der Enggasse<

1. Änderung

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	MI	0,4	0,8	II	o
2	MI	0,6	1,2	II	o
3	MI	0,4	0,8	II	o

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189)
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) i.d.F. 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),
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flurnummer (Fl. 1)

1.1.3 Polygonpunkt (257)

1.1.4 Flurstucksnummer (59/1)

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 MI Mischgebiet

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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 dem angegebenen Bezugspunkt; 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 Firstrichtung

1.2.3.3 Baugrenze

1.2.3.4 überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksflächen (nur Farbkarte)

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Private Verkehrsfläche

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

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

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Buche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Juglans regia – Walnuß

Bei Anpflanzungen außerhalb von größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.

1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Je angefangene 150 qm Pflanzfläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum – Apfel, Birne, Süßkirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

1.2.5.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken gemäß Artenliste 2; Mindestanpflanzung 10 Einzelpflanzen pro Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten im Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren, blühende Ziersträucher können bis zu einem Anteil von 30 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:

1.2.6.1.1 Ga Garage; die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte

1.2.6.1.2 Spielplatz (Gemeinschaftsanlage zu der im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zulässigen Bebauung)

1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur außerhalb der Flächen nach 1.2.5.2 zulässig.

2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen; Garagenzufahrten und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (auch abgewalmt) von 38° bis 45° Neigung. Abweichungen sind zulässig bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot.

Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3 Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberster Vollgeschoßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion)

Die zulässige Drempelhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß max. 1,0 m. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempel i.S. der vorstehenden Definition unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO: Einfriedigungen

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.
Entlang seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenzen sind Mauer- und Betonsockel unzulässig; außerhalb von Beeten ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.
Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

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

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

3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach 1.2.5.1 – 1.2.5.3 anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO: Brauchwassernutzung

3.5.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.

3.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Aeculus hippocastanum	- Kastanie	Quercus robur	- Stieleiche
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fagus sylvatica	- Buche		
Juglans regia	- Walnuß	bewährte Hochstammobstbäume	
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna		Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata	- Weißdorn		
sowie an blühenden Ziersträuchern/Arten aller 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
und Beerenobst			
Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere	Rubus fruticosus spec.	- Brombeeren
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere	Rubus idaeus	- Himbeere
Ribes uvá-crispa	- Stachelbeere		
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknoterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften des Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

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

Gießen, den 15. 3. 1996

Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt

i.A. Aleke

DER LANDRAT DES LANDKREISES GIESSEN

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.9.1997 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.10.1997 in der *Heimat-Zeitung*.

Grünberg, den 30. März 1998 — Siegel der Stadt — 1. Stadtrat Bürgermeister

2. Offentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 3.11.1997 bis 5.12.1997 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 23.10.1997 in der *Heimat-Zeitung*.

Grünberg, den 30. März 1998 — Siegel der Stadt — 1. Stadtrat Bürgermeister

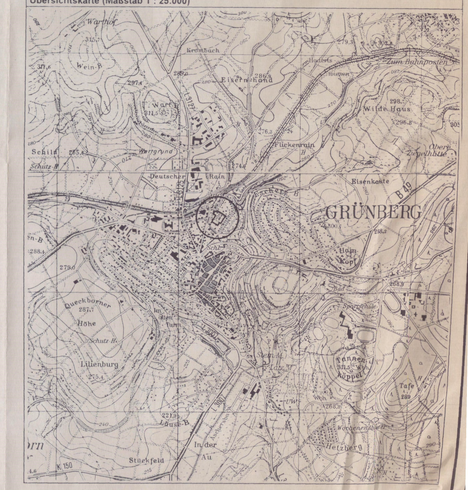
3. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 12.2.1998 als Satzung beschlossen.

Grünberg, den 30. März 1998 — Siegel der Stadt — 1. Stadtrat Bürgermeister

4. Inkrafttreten gem. § 2 Abs. 6 WoBauErlG i.V.m. § 12 BauGB: Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens und der Satzungsbeschluß wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. 26.3.98

Grünberg, den 30. März 1998 — Siegel der Stadt — 1. Stadtrat Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Stadt Grünberg, Kernstadt Bebauungsplan Nr. 54 >An der Enggasse< 1. Änderung	Datum:	31.7.1997 13.1.1998
	bearbeitet: gezeichnet:	Fischer Bk
	Maßstab	1 : 10

Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert - Büro Dipl.Geogr. H.Fischer - Breiter Weg 114 - 35440 Linden - T.0 60 39/3 07 55