Stadt Grünberg, Stadtteil Beltershain

Bebauungsplan Nr. 55 >Dorfwiese/In der Burghohl<

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

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

Gießen, den ..... 19..

Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt

i.A.

DER LANDRAT DES LANDKREISES GIESSEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
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),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458)
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 Fl. 1 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 179 — Flurstücksnummer

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

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschoßflächenzahl

Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 19(4) Satz3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden. Weitere Überschreitungen können nur im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o — Offene Bauweise

1.2.3.2 Firstrichtung

1.2.3.3 Baulinie

1.2.3.4 Baugrenze

1.2.3.5 überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksflächen (nur Farbkarte)

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:

1.2.4.3.1 E — Erschließungsweg

1.2.4.3.2 Rad/Geh — Rad-/Gehweg

1.2.4.3.3 Sichtflächen: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen. (Hinweis: Die Sichtflächen Flst. 290/1 sind gem. Baugenehmigung vom 19.11.1992 verbindlich festgesetzt.)

1.2.4.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.4.4.2 Einfahrtsbereich

1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

1.2.5.1 Wasserfläche (Graben)

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

1.2.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eigenständige Widmung:

1.2.6.1.1 Zweischüriges Extensivgrünland; Mahd Ende Juni und Ende September, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung ist unzulässig.

Pro angefangene 150 qm ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

1.2.6.1.2 Vorhaltefläche für die Renaturierung der Graben Flst. 380 tlw. und 381 tlw. (Die Detailplanung einschließlich genauer Abgrenzung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.)

Die Fläche ist nach Fertigstellung wie die umgebenden Flächen als zweischüriges Extensivgrünland analog 1.2.6.1.1 zu bewirtschaften.

1.2.6.1.3 Bauliche Anlagen sind unzulässig.

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

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 8 qm je Baum vorzusehen.

1.2.6.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß Artenliste 2; Mindestanpflanzung 10 Einzelpflanzen pro Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.

1.2.6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen: Pro Grundstück ist je angefangene 100 qm Pflanzfläche mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland analog 1.2.6.1.1 zu bewirtschaften.

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Flst. 283 zu belastende Fläche

1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB: Die zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über Oberkante oberster Vollgeschoßdecke.

2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und § 14(1) BauNVO:

2.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2.2 Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind nur außerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen zulässig.

2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen mit einem Mindestgrünanteil von 30 % 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:

3.1.1 Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen

3.1.1.1 Die zulässige Giebelbreite beträgt 11,5 m.

3.1.1.2 Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer 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 unzulässig.

3.1.1.3 Dachneigung und -eindeckung: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 40° - 45° in roter Eindeckung.

Die Vorschrift gilt auch für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen; hier sind allerdings Abweichungen zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

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

3.2.1 Einfriedigungen sind aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 oder Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder aus Holz herzustellen; Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.

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

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

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

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

3.4.2 Dächer mit einer Neigung von ≤ 20° sind - vorbehaltlich ihrer statischen Eignung - dauerhaft zu begrünen.

3.4.3 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht 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 Brauchwassernutzung (Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO)

3.5.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.

3.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fagus sylvatica	- Buche		
Fraxinus excelsior	- Esche	bewährte Hochstammobstbäume	
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Viburnum opulus	- Schneeball
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Laburnum vulgare	- Goldregen	Syringa	- Flieder
Mespilus germanica	- Mispel		
und Beerenobst			
Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere	Rubus fruticosus spec.	- Brombeeren
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere	Rubus idaeus	- Himbeere
Ribes uva-crispa	- Stachelbeere		
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 Kennzeichnung nach § 9(5)1 BauGB

4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bergwerksfeldes „Triangel" in dem umfangreiche bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggfs. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

5 Zuordnung nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG

5.1 Der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft (Flst. 283 - 287/2) werden als Ausgleich die auf Flst. 282 durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

6 Nachrichtliche Übernahme

6.1 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.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 3.3.1994 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.3.1994 in der Heimat-Zeitung.

Grünberg, den..... 4. Feb. 2000 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.3.1994 in der Verwaltung in der Zeit vom 21.3.1994 bis 31.3.1994 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Grünberg, den..... 4. Feb. 2000 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB i.V.m. § 2(3) BauGB-MaßnahmenG: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 19.8.1996 bis 30.8.1996 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 8.8.1996 in der Heimat-Zeitung.

Grünberg, den..... 4. Feb. 2000 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 21.11.1996 als Satzung beschlossen.

Grünberg, den ..... 4. Feb. 2000 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2(6) BauGB-MaßnahmenG: Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens und der Satzungsbeschluß wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. 3. Feb. 2000

Grünberg, den ..... 4. Feb. 2000 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Stadt Grünberg, Stadtteil Beltershain Bebauungsplan Nr. 55 >Dorfwiese/In der Burghohl<	Datum:	6.1.1994 16.7.1996 19.11.1996
	bearbeitet:	Fischer
	gezeichnet:	Beil Wawrzynek
	geprüft:	
PGS - Breiter Weg 114 - 35440 Linden - Tel. 06403 9503-0 Fax 9503-30	Maßstab	1 : 1.000