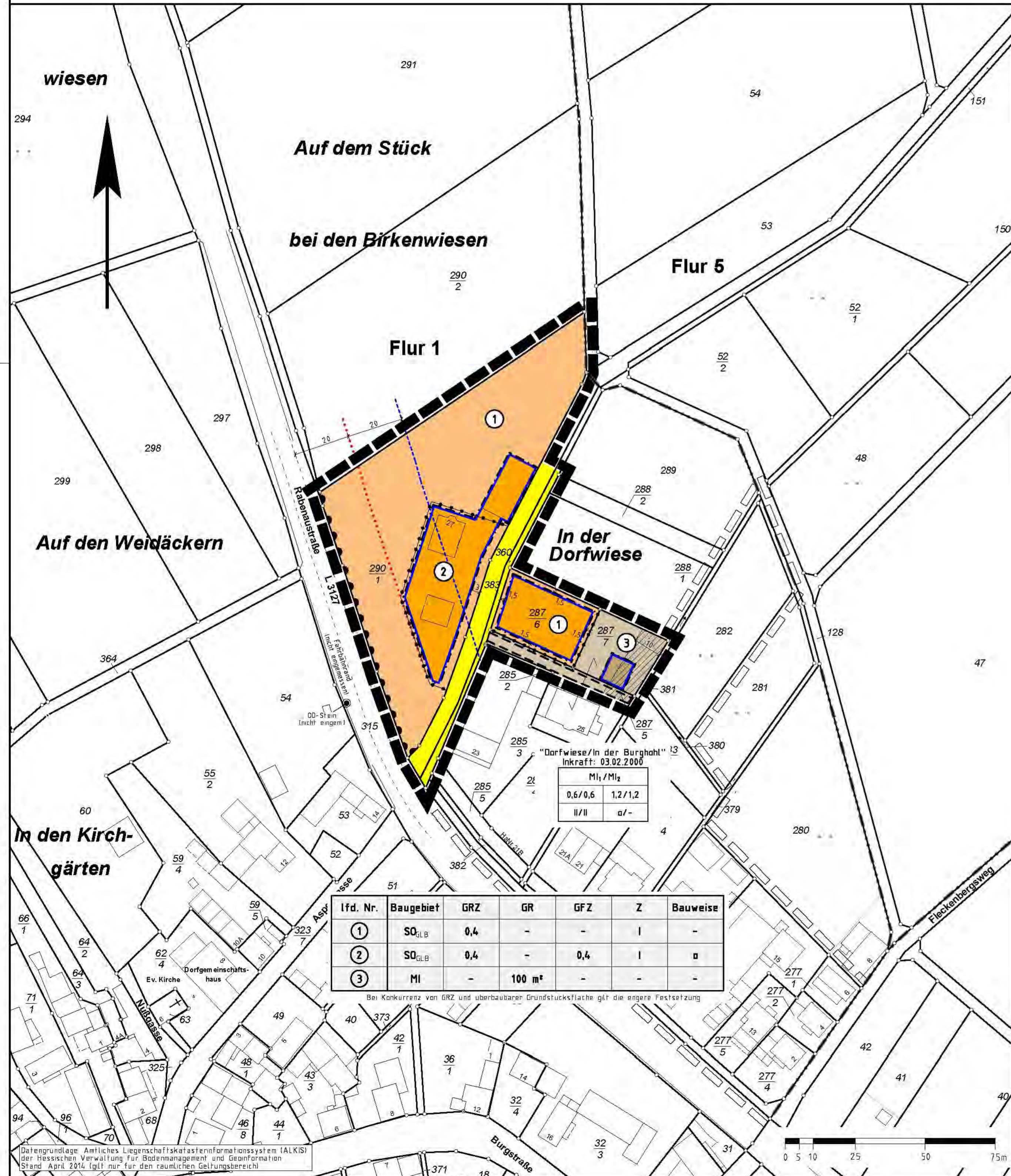


Stadt Grünberg, Stadtteil Beltershain

Bebauungsplan Nr. 55 "Dorfwiese/In der Burghohl"

- 1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), 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), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.5 Gebäude (Bestand)
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Mischgebiet
- 1.2.1.2 Sondergebiet, Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundfläche
- 1.2.2.3 Grundflächenzahl
- 1.2.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet (MI)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet (MI)
- 1.2.3.2.3 überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (SO_{0,4})
- 1.2.3.2.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (SO_{0,4})
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier
- 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen
- 1.2.5.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Flurstückes 287/7 zu belastende Flächen
- 1.2.5.2 Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStVG
- 1.2.5.3 Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 2 HStVG
- 1.2.5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.5.5 Grenze des Bebauungsplanes Nr. 55 "Dorfwiese/In der Burghohl"
- 1.2.5.6 Zugehörigkeitslinien
- 1.2.5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.5.8 Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung:**
 - 2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO, § 12 BauNVO und § 23 BauNVO gilt für das Mischgebiet.
 - 2.1.1.1 Zulässig sind Stellplätze und Garagen mit einer max. Grundfläche von 100 m² zzgl. einer Zufahrt an die Straßenparzellen 383 und 380.
 - 2.1.1.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO: Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau (SO_{0,4})

Das Sondergebiet (SO_{0,4}) dient der Unterbringung eines Betriebes des Garten- und Landschaftsbau einschließlich der zugehörigen Gärtnerei und Baumschule sowie dem Nutzungszweck zugehörige bauliche Anlagen.

2.2.1 Teilsondergebiet mit der lfd. Nr. 1

- Zulässig sind:
 - Eine Gärtnerei und Baumschule
 - Anzuchtflächen für Baumschul- und Zierpflanzen
 - Freiverkaufs- und Präsentationsflächen (bspw. Schaukästen, etc.)
 - Gewächshäuser
 - Lagerhallen
 - dem Nutzungszweck zugeordnete Nebenanlagen

Lagerhallen sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2.1.2 Teilsondergebiet mit der lfd. Nr. 2

- Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
 - Ein dem Garten- und Landschaftsbau zugehöriges Betriebsgebäude einschließlich Präsentations- und Verkaufsraum für Pflanzen und Zubehör (z.B. Pflanzgefäße, Erden, Dünger, Dekorationsartikel, etc.)
 - Freiverkaufs- und Präsentationsflächen (bspw. Schaukästen, etc.)
 - Ein Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen und Büroräumen für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb
 - dem Nutzungszweck zugeordnete Nebenanlagen und Stellplätze.

Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 **Stellplätze**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 **Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung**
 - 3.2.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.
 - 3.2.2 Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- 3.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
 - 3.3.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 - 3.3.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versievert 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.
 - 3.3.3 Wohnen: Die Einleitung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund kann einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
 - 3.3.4 Gewerbe: Die Einleitung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund bedarf i.d.R. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 3.4 **Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 3.5 **Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone**

Gem. § 23 Abs. 1 HStVG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an der Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Der Bauverbotszone schließt sich in einem 20 m breiten Streifen eine Baubeschränkungszone mit Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigespflichtige bauliche Anlagen an (§ 23 Abs. 2 HStVG).

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 02.06.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.11.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.11.2016 bis einschließlich 30.12.2016
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.01.2017
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Heimatzeitung Grünberg.

Ausfertigungsvermerk:

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

Grünberg, den 20. DEZ. 2017

Bürgermeister

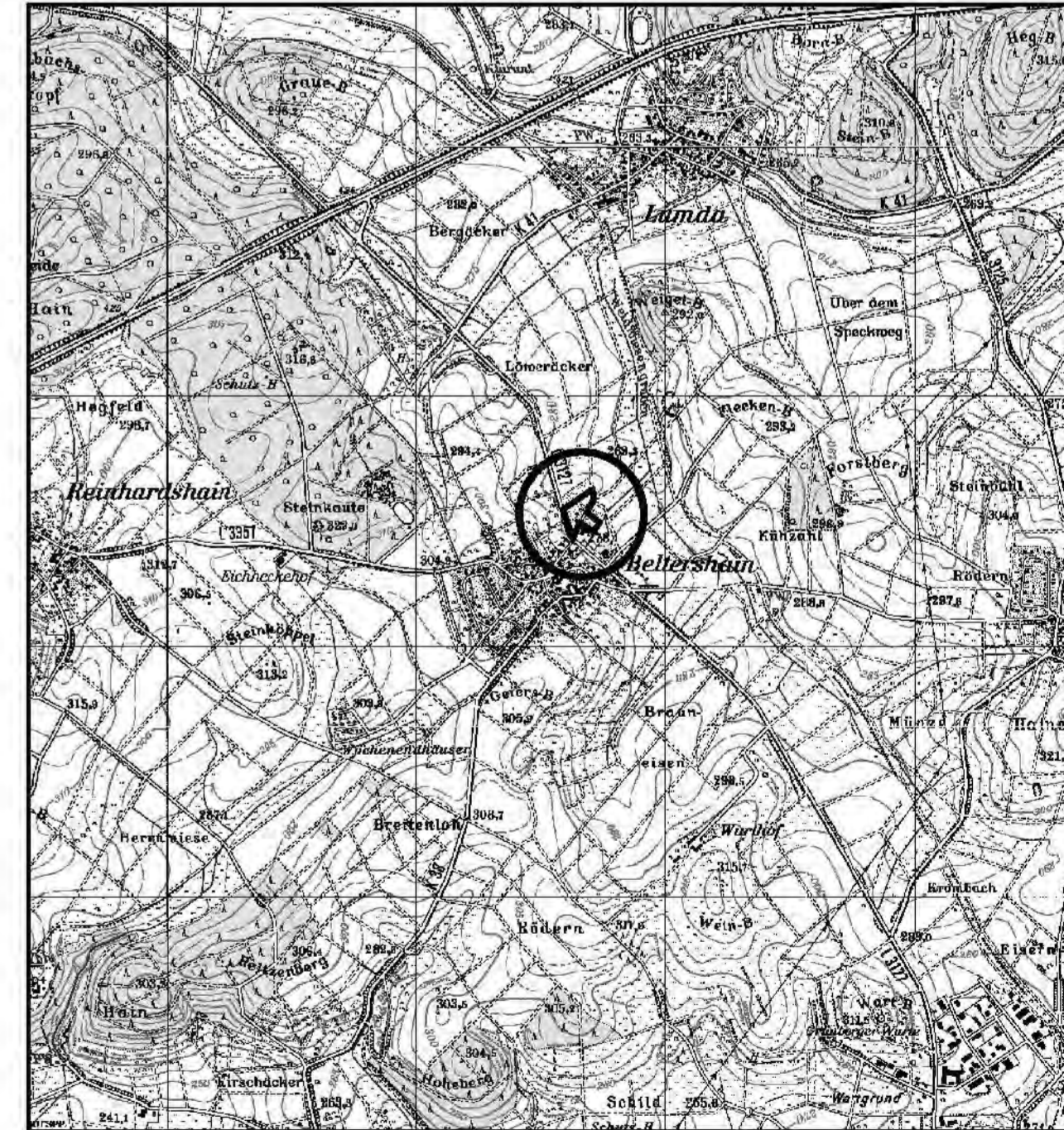
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 21. DEZ. 2017

Grünberg, den 05. JAN. 2018

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 05603 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: 21.04.2016
 10.06.2016
 07.11.2016
 03.09.2017

Bearbeitet: Krutzsch, Roßling
 CAD: Schneider
 Maßstab: 1 : 1.000

Satzung