

STADT GRÜNBERG, STT. LEHNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 57

» AM LOCHWEG «



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I S. 766)
 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I S. 622)
 Bauordnungsverordnung (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 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)

Zeichenerklärung	
1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA Allgemeines Wohngebiet
1.2.1.2	MD Dorfgebiet
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ Geschosßflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.2.3.1	o offene Bauweise
1.2.3.7	Baugrenze
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; hier: Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
1.2.5	Grünflächen
1.2.5.1	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz (vgl. 2.3 und 2.7.1)
1.2.5.2	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Festplatz (vgl. 2.4)
1.2.5.3	private Grünflächen, Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten/Obstgärten (vgl. 2.5 und 2.6.3)
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.6.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Altgrasbestand (vgl. 2.6.2)
1.2.6.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. 2.7.1.2 (Sportplatz), 2.7.3 (Baugrundstücke) und 2.7.4 (Gärten))
1.2.6.3	Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (vgl. 2.7.2)
1.2.6.4	Anpflanzung einer Hainbuchenhecke (einreihige Pflanzung, Abstand der Einzelpflanzen 0,5 m)
1.2.6.5	Erhalt von Bäumen und Sträuchern
1.2.6.6	Erhalt von Hochstammobstbäumen
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 2 Textliche Festsetzungen**
- Gem. § 9(11) BauGB: Für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen gilt: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über Oberkante oberster Vollgeschosßdecke.
 - Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gilt, daß Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur außerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig sind.
 - Gem. § 9(115) BauGB: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz: Der Sportplatz ist als Rasenplatz zu erhalten. Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Fläche ist ein eingeschossiges Funktionsgebäude zulässig.
 - Gem. § 9(115) BauGB: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Festplatz: Zulässige Befestigungsarten sind Rasen und Schotterrasen.
 - Gem. § 9(1115) BauGB: Private Grünflächen, Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten/Obstgärten: Die Mindestgärtengröße beträgt 500 qm. Je Garten ist eine Gerätehütte zur Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung benötigten Gegenstände zulässig. Der umbaute Raum beträgt max. 15 cm; er ist nach den Außenmaßen der Hütte zu ermitteln.
 - Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(120) BauGB:
 - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfuganteil von 30 % zu befestigen; Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - Der Altgrasbestand (nördliche Sportplatzabböschung) ist nur alle drei Jahre abschnittsweise im September zu mähen. Düngung ist unzulässig. Das Schnittgut ist abzufahren.
 - Private Grünflächen, Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten/Obstgärten: Zur Einfriedigung zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung; außerhalb von Beeten ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten. Mauer und Betonsockel sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,50 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
 - Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(125a) BauGB:
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz
 - Bei der Bepflanzung im Osten des Spielfeldes sind die nicht standortgerechten Gehölze zu entnehmen und durch Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna und Crataegus laevigata (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schw. Holunder) und Viburnum opulus (Gem. Schneeball) zu ersetzen.
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Entlang der Böschungsoberkante ist eine geschlossene Strauchhecke unter ausschließlicher Verwendung von Crataegus monogyna und Crataegus laevigata (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe) und Rosa canina (Hundsrose) anzupflanzen; Mindestanzapflanzung 1 Strauch/qm; Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren. Dieser Strauchhecke zum Spielfeld hin vorgelagert sowie westlich hiervon sind ergänzende Gehölzgruppen aus Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Schw. Holunder) und Viburnum opulus (Gem. Schneeball) anzupflanzen; Pflanzmodalitäten analog Absatz 1.
 - Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen auf den öffentlichen Grünflächen: Zur Anpflanzung gelangen können: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche) und Tilia cordata (Winterlinde); es sind Solitäre mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen.
 - Nicht-überbaubare Grundstücksflächen: Pro angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen; der Bestand an zu erhaltenden Obstbäumen kann zur Anrechnung gebracht werden.
 - Private Grünflächen: Pro angefangene 150 qm Pflanzfläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen; der Bestand an zu erhaltenden Obstbäumen kann zur Anrechnung gebracht werden.

- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO:
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen
 - Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer (auch abgewalmt) mit einer Neigung von 35° bis 45°.
 - Dachdeckung: Zulässig sind rote Tonziegel und rote Dachsteine.
 - Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dremel unzulässig.
 - Garagendächer mit einer Neigung kleiner 20° sind dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
 - Einfriedigungen: Zulässig sind Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem gewachsenen Boden. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
 - PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfuganteil von 30 % zu befestigen.
 - Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.
 - Grundstücksreifflächen: Mind. 30 % der Grundstücksreifflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach 2.7.3 anzupflanzenden Obstbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

- 3.1.4 Artenlisten (Auswahl):**
- Artenliste 1 (Bäume):**
- | | |
|------------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Juglans regia | Walnuss |
- bewährte Hochstammobstbäume
- Mit Ausnahme von Hochstammobstbäumen sind Solitäre mit einem STU von mind. 14-16 cm anzupflanzen. Bei Baumscheiben beträgt die Mindestgröße 8 qm.
- Artenliste 2 (Sträucher):**
- | | |
|------------------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna/laevigata | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirische |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
- sowie an blühenden Ziersträuchern
- | | |
|-------------------------|-----------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Lahurum vulgare | Goldregen |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Philadelphus coronarius | Falscher Jasmin |
| Syringa | Flieder |
- und Beerenobst
- | | |
|------------------------|------------------------|
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rubus fruticosus spec. | Brombeeren |
| Rubus idaeus | Himbeere |
- Artenliste 3: Kletterpflanzen**
- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| Campsis radicans | Trompetenblume |
| Clematis montana (kleinblumig) | Clematis, Waldrebe |
| Clematis-Hybriden (großbl.) | Eleuthera |
| Hedera helix | Geißblatt |
| Lonicera caprifolium | Wald Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Kletterknoterich |
| Vitis vinifera | Echter Wein |
| Wisteria sinensis | Blaugreen, Glyzine |
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO:** Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.
- 4 Zuordnungen nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG**
- Der geplanten Wendeanlage auf Flst. 78 werden als Ausgleich die Anpflanzung der Laubbäume im Süden von Flst. 78 sowie die unter 1.2.6.4 und 2.6.2 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.
 - Der zulässigen Bebauung Flst. 50, 52/1 und 82 werden als Ausgleich die unter 2.7.1 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.
- Vermerke**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.9.95 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.9.95 in der Heimat-Zeitung.
 Grünberg, den 29. Sep. 1995
 [Signature] Bürgermeister
 - Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.9.95 in der Verwaltung in der Zeit vom 13.9.95 bis 23.9.95 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ... vorgestellt.
 Grünberg, den 29. Sep. 1995
 [Signature] Bürgermeister
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planvorentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.9.95 bis 23.9.95 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 13.9.95 in der Heimat-Zeitung.
 Grünberg, den 29. Sep. 1995
 [Signature] Bürgermeister

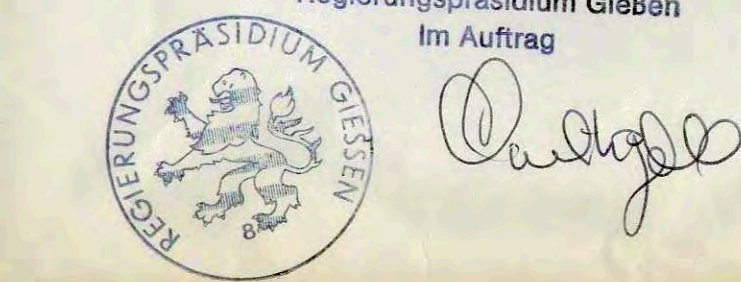
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planvorentwurf wurde am 13.9.95 als Satzung beschlossen.

Grünberg, den 29. Sep. 1995

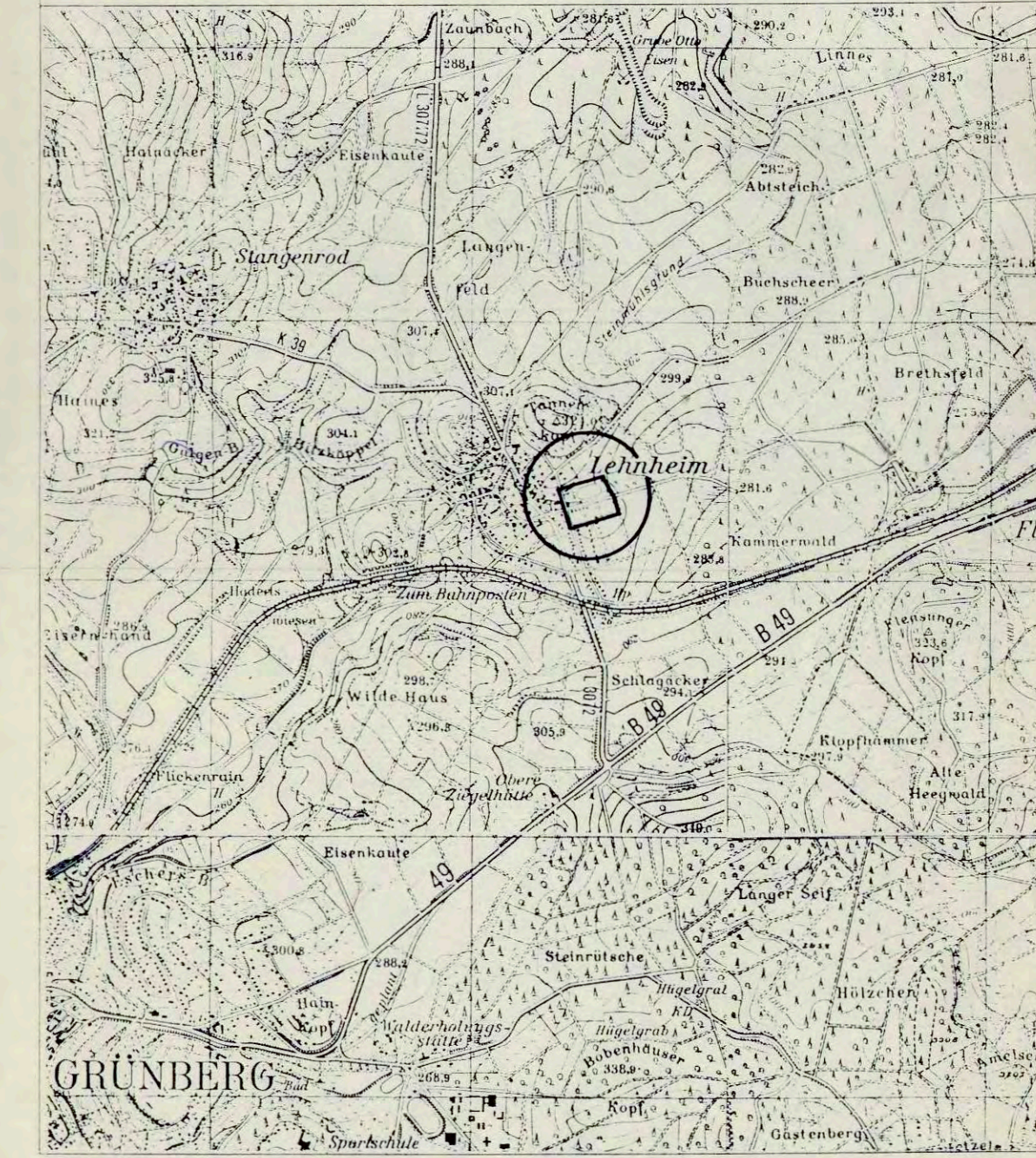
5. Anzeigevermerk

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 3.10.95 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Grünberg, den 3. Okt. 1995

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 1.9.95
 Az.: 34-61 d 04/01
 Regierungspräsidium Gießen
 Im Auftrag
 [Signature]



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Stadt Grünberg, Stadtteil Lehnheim Bebauungsplan Nr. 57 -> Am Lochweg <	Datum: 17.5.95 Bearb.: Fischer gez.: Olemotz gepr.: [Signature]
Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert Breiter Weg 114 35440 Linden, Hessen Tel. 06403/9503-0 * Fax 06403/9503-30	Plangröße (cm) 123 x 58 Maßstab 1:1000