Stadt Grünberg, Stadtteil Weitershain

Bebauungsplan Nr. 59 >Am Kreuzweg<

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	MD	0,4	0,8	II	o
2	MD	0,4	0,4	I	o

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Gießen, den 22.
Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt
Im Auftrag

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 Katasterämtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 1 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen Plankarte 1

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 MD Dorfgebiet

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

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o Offene Bauweise

1.2.3.2 Baugrenze

1.2.3.4 überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksflächen (nur Farbkarte)

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier:

Zweischuriges Extensivgrünland; Mahd Ende Juni und Mitte September, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung ist unzulässig.
Flst. 452/1 tlw. kann alternativ als Extensivweide genutzt werden (Besatz: 1,5 Großvieheinheiten pro ha)

1.2.5.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten:

Acer pseudoplatanus - Bergahron
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Solitäre, STU 14-16 cm, Größe der als Pflanzinsel anzulegenden Baumscheibe > 8 qm

1.2.5.3 Erhalt von Obstbäumen

1.2.5.4 Erhalt von sonstigen Laubbäumen

1.2.5.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hochstammobstbäumen; je angefangene 150 qm Pflanzfläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum - Apfel, Birne, Süßkirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

1.2.5.6 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken gemäß Artenliste 2; Mindestanpflanzung 10 Einzelpflanzen pro Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in 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 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier: Leitungsrecht zugunsten Flst. 461 und 462

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)1 BauGB: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 4,5 m über Oberkante oberster Vollgeschoßdecke.

2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen 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) HBO (3.1.1 - 3.1.3 gilt nur fur Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen):

3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 42°, eingedeckt mit roten Tonziegeln oder roten Dachsteinen.
Bei Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind geringere Neigungen zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
Solaranlagen sind zulässig.

3.1.2 Die zulässige Drempelhöhe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschoßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion) beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß max. 0,4 m, bei eingerückten Gebäudeteilen max. 0,75 m. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig.

3.1.3 Gauben: Gauben mussen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und durfen nicht breiter als 1,50 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 40 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Gauben muß der Hauptdachneigung entsprechen.

3.1.4 Einfriedigungen: Es sind ausschließlich offene Einfriedigungen 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; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Entlang seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenzen sind Mauer- und Betonsockel unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken.

3.1.5 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.

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

3.1.7 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach 1.2.5.2, 1.2.5.5 und 1.2.5.6 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.

3.2 Artenlisten (Auswahl):

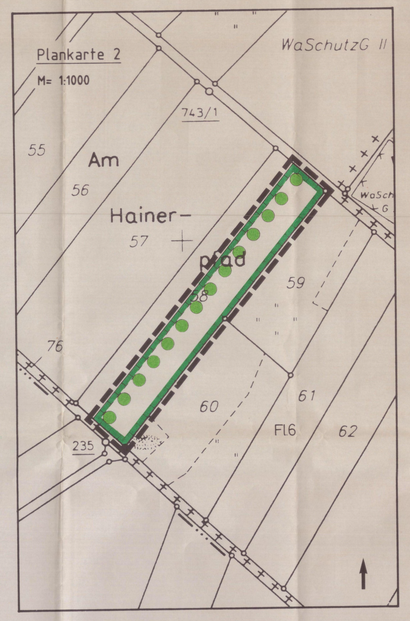
Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Fagus sylvatica	- Buche	Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnuß	bewährte Hochstammobstbäume	
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
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 capriflolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glycine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinque-folia	- Wilder Wein		

4. Weitere auf Landesrecht basierende Vorschriften

4.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.

5. Zuordnungen nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG

5.1 Der zulassigen Bebauung auf den Flst. 451 und 452/1 tlw. werden als Ausgleich die auf Flst. Fl. 6 Nr. 58 (Plankarte 2) durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.



6 Planzeichen Plankarte 2

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

6.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eigenständige Flächenwidmung; hier:

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

Vorbereitung: Der Acker ist zunachst durch Schnittgut aus geeigneten Wiesen der naheren Umgebung in Grünland zu überführen (Heumulchauflage). Mit aufkommender Grünlandvegetation ist die Fläche 5 Jahre 3 x jährlich ab Mitte Mai zu mähen, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung ist unzulässig.

6.1.2 Anpflanzung fachgerecht zu pflegender, bewährter Hochstammobstbäume

6.2 Sonstige Planzeichen

6.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am *4.5.1995* gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am *7.9.1995* in der *Heimat-Zeitung*.

Grünberg, den.... 01. Aug. 1997 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am *7.9.1995* in der Verwaltung in der Zeit vom *14.9.1995* bis *28.9.1995* zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ..... vorgestellt.

Grünberg, den.... 01. Aug. 1997 — 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 *21.4.1997* bis *9.5.1997* einsch. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am *10.4.1997* in der *Heimat-Zeitung*.

Grünberg, den..... 01. Aug. 1997 — 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 *11.7.97* als Satzung beschlossen.

Grünberg, den ..... 01. Aug. 1997 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG: Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. *11.7.97*

Grünberg, den ...01. Aug. 1997 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Stadt Grunberg, Stadtteil Weitershain Bebauungsplan Nr. 59 >Am Kreuzweg<	Datum:	21.08.1995 21.12.1995 26.02.1996 10.09.1996
	bearbeitet:	Fischer
	gezeichnet:	Beil
	geprüft:	
PGS - Breiter Weg 114 - 35440 Linden Tel. 06403 9503-0 Fax 9503-30	Maßstab	1: 500/1000