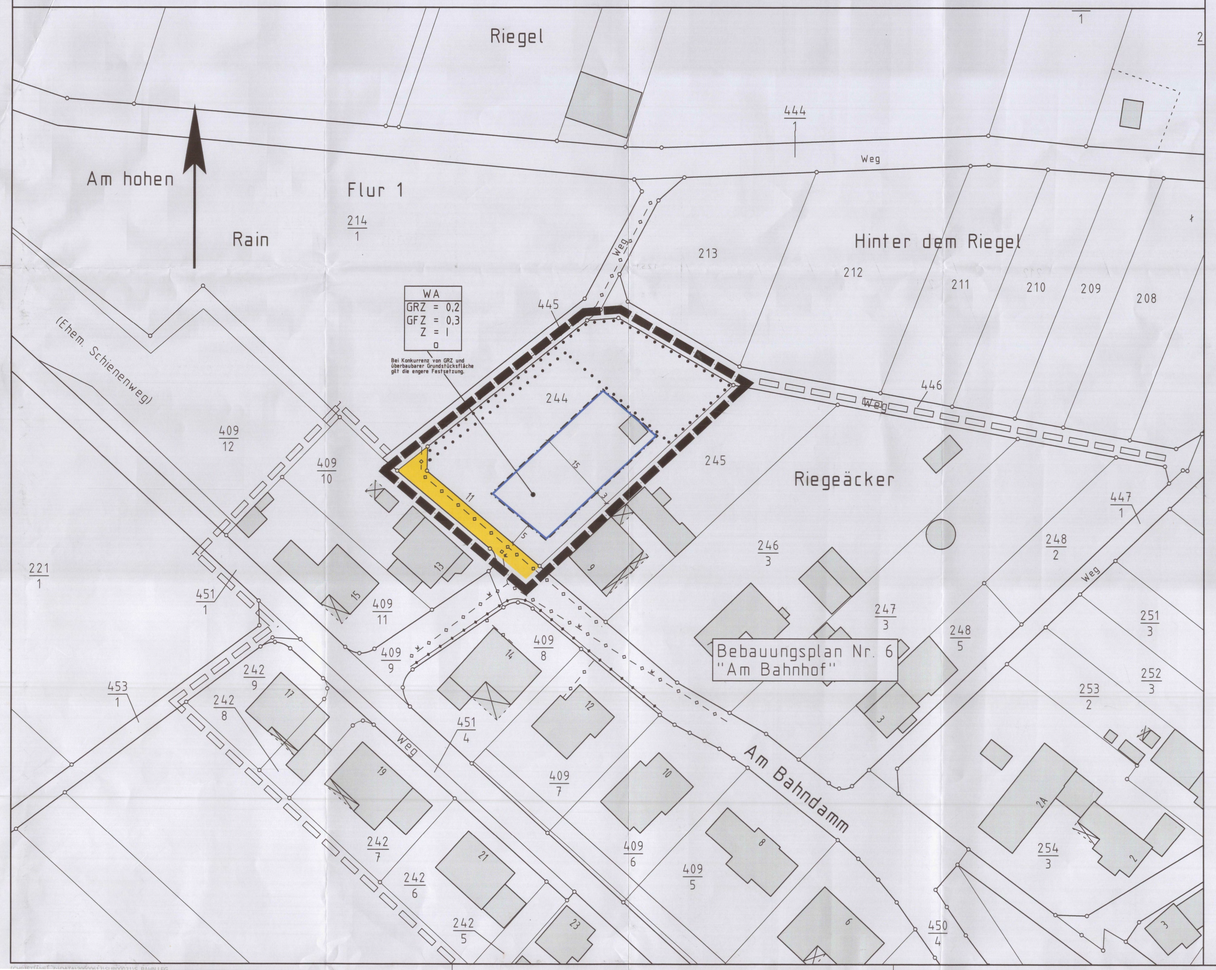
Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda

Bebauungsplan Nr. 6 "Am Bahnhof"

1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 1 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 14|1 — 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

1.2.2 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

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

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

1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.7 Nachrichtliche Übernahme

1.2.7.1 Fernmeldekabel der Deutschen Telekom AG

1.2.7.2 W — Wasserversorgungsleitung der Stadtwerke Gießen

1.2.7.3 Stromversorgungsleitungen der Stadtwerke Gießen

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 (1) 1 und 2 BauGB: Zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen:
Die max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut) beträgt 4,2 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m über Oberkante Erdgeschoss – Rohboden.

2.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Gem. § 9 (1) 20 BauGB. Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder weitfugigem Pflaster zu befestigen.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden:

2.5.1 Sammelmaßnahmen zur Kompensation der verursachten Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Dem Eingriff werden als Kompensation Teil-Maßnahmen des kommunalen Ökokontos der Stadt Grünberg im Bereich der Klöschersrod in der Gemarkung Queckborn in einem Umfang von 8.887 Punkten zugeordnet.
Maßnahmen: Neupflanzung sowie ergänzende Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Freistehende Doppel- und Mehrfachgaragen und untergeordnete Nebenanlagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Einzelgaragen sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in rot, braun und grau zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten: Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Zulässig sind Spitz- und Giebelgauben (Dachneigung 35° bis 45°) sowie Schleppgauben (Dachneigung mind. 20°).

3.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 3 HBO:

3.2.1 Einfriedungen: Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt). Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 3 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 zu beranken.

3.2.2 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder weitfugigem Pflaster zu befestigen.

3.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 5 HBO

3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):			
Quercus petraea	- Traubeneiche	Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Buche	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cerasus avium	- Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Juglans regia	- Walnuß
Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung):			
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus domestica L.	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Artenliste 3 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina agg	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten)			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa vulgaris	- Flieder
Artenliste 5: 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 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 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.

4.2 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 42 HWG: Abwasser

(1)

(2)

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (...)

(4)

4.3 Landesamt für Denkmalpflege:
Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.02.2006 in der Heimat-Zeitung.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.02.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 27.02.2006 bis 31.03.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 09.02.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 31.03.2006.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.07.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 31.07.2006 bis 01.09.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2006 bis 01.09.2006 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde am 09.11.2006 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-6.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 01.07.2007

Bürgermeister

7. Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 08.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 08.01.2007

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda
Bebauungsplan Nr. 6 "Am Bahnhof"
1. Änderung und Erweiterung
Satzung

Stand:	19.01.2006
	15.05.2006
	11/2006
Bearbeitet:	F. Bode
CAD:	C. Beil
Maßstab:	1 : 500