# Stadt Grünberg, Stadtteil Lehnheim

# Bebauungsplan Nr. 61 >Im Ort auf der Galle<

| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | Bauweise |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | MD | 0,4 | 0,8 | II | |
| 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 25. 01 1995

Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt
Im Auftrag

DER LANDRAT DES LANDKREISES GIESSEN

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
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)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. 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 63 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 MD — Dorfgebiet

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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 Baulinie

Gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO: Soweit durch Baulinien eine geschlossene Bauweise definiert wird, können Unterbrechungen durch Traufgassen und Durchgänge bis zu 1,0 m zwischen den Gebäuden zugelassen werden.

1.2.3.3 Baugrenze

1.2.3.4 überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksflächen (nur Farbkarte)

1.2.4 Grünflächen

1.2.4.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten

Gem. § 9(1)1 BauGB: Pro Garten ist eine freistehende Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 cbm zulässig (Ermittlungsgrundlage: DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Bruttorauminhalt).
Gem. § 9(1)20 BauGB: Soweit sie nicht als Nutzgarten bewirtschaftet wird, ist die Unterkultur als zweimähdiges Extensivgrünland zu pflegen: 1. Mahd Ende Juni, 2. Mahd Mitte September, das Schnittgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig.
Gem. § 9(1)25a BauGB: Je Garten ist pro angefangene 150 qm Fläche mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum - bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

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

Gem. § 9(1)25a BauGB wird festgesetzt, daß pro angefangene 150 qm Fläche mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen ist. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

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

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Juglans regia - Walnuß

Bei Anpflanzungen außerhalb von größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

1.2.5.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern einschl. Schnitthecken

1.2.5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Je angefangene 150 qm Pflanzfläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum – Apfel, Birne, Süßkirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

Innerhalb der Pflanzflächen sind bauliche Anlagen unzulässig; Ausnahmen: Gartenlauben mit max. 30 cbm umbautem Raum (vgl. 1.2.4.1), Anlagen zur Eigenkompostierung und zur Sammlung/Versickerung des auf dem Grundstuck anfallenden nichtverwertbaren Niederschlagswassers

1.2.5.5 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 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

1.2.6.1 D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.7.2 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 i.S. von Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterasen 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.

2.3 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB: Bei dem Baugebiet lfd. Nr. 1 kann die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausnahmsweise auf Z = III erhöht werden, wenn der Keller in Fortführung der historischen Bebauung nur als Vollgeschoß i.S. der HBO ausgebildet werden kann.

2.4 Zuordnungen gem. § 9(1a) BauGB:

- Der zulässigen Bebauung Flst. 58 wird als Ausgleich Flst. 36 und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.
- Der zulässigen Bebauung Flst. 64 werden als Ausgleich Flst. 38 und 40 sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

## 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer von 35° bis 45° Neigung. Bei eingeschossiger Grenzbebauung sind abweichend Pultdächer von 25° bis 45° Neigung zulässig, sofern der überwiegende Teil der Grenzwand auf dem Nachbargrundstück durch eine entsprechende Grenzbebauung überdeckt wird.

Bei der Bebauung Flst. 58 und 64 gilt abweichend, daß bei freistehenden, eingeschossigen (Z = I) Gebäuden auch Dachneigungen von weniger als 35° und bei eingeschossiger (Z = I) Grenzbebauung auch Dachneigungen von weniger als 25° zulässig sind, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot und anthrazit.

Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten

Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen und dürfen nicht breiter als 2,5 m sein; bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite zudem 50 v.H. der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Dachneigung und -eindeckung sind analog dem Hauptdach auszuführen.

Die Gauben müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fensteröffnungen der Hauptfassade anpassen.

3.1.4 Drempel

Die zulässige Drempelhöhe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberster Vollgeschoßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion) beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß max. 1,0 m. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig.

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

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

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

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.

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

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

3.4.2 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 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 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO: Brauchwassernutzung

3.5.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten.

3.6 Artenlisten (Auswahl):

| | | | |
|---|---|---|---|
| Artenliste 1 (Bäume): | | | |
| Aeculus hippocastanum | - Kastanie | Quercus robur | - Stieleiche |
| Acer campestre | - Feldahorn | Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Fagus sylvatica | - Buche | | |
| 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 | | Sambucus nigra | - Schw. Holunder |
| Crataegus laevigata | - Weißdorn | | |
| sowie an blühenden Ziersträuchern/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 | - Flieder |
| 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 Nachrichtliche Übernahme

4.1 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 25.9.1997 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.10.1997 in der *Heimat-Zeitung*.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 28. Juli 1998

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.10.1997 in der Verwaltung in der Zeit vom 3.11.1997 bis 5.12.1997 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ..... vorgestellt.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 28. Juli 1998

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 6.4.1998 bis 8.5.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 26.3.1998 in der *Heimat-Zeitung*.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 28. Juli 1998

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 9.7.1998 als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 28. Juli 1998

Bürgermeister

5. Genehmigungs- bzw. Anzeigevermerk

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Genehmigung bzw. Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
1.10.98

Siegel der Stadt

Grünberg, den 05. Okt. 1998

Bürgermeister

– 78 –

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

| | | |
|---|---|---|
| Stadt Grünberg, Stadtteil Lehnheim<br>Bebauungsplan Nr. 61 >Im Ort auf der Galle< | Stand: | 30.7.1997<br>15.1.1998 |
| | Bearbeitet: | Fischer |
| | Gezeichnet: | Beil |
| | Maßstab | 1 : 1.000 |


Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert
Büro Dipl.Geogr.H.Fischer Stadtplanung/Bauleitplanung: Breiter Weg 114 – 35440 Linden – Tel 06403 9503-0 Fax 9503-30
Landschaftsplanung: Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35440 Linden – Tel 06403 9537-0 Fax 9537-30
eMail: PGS.HF@aol.com