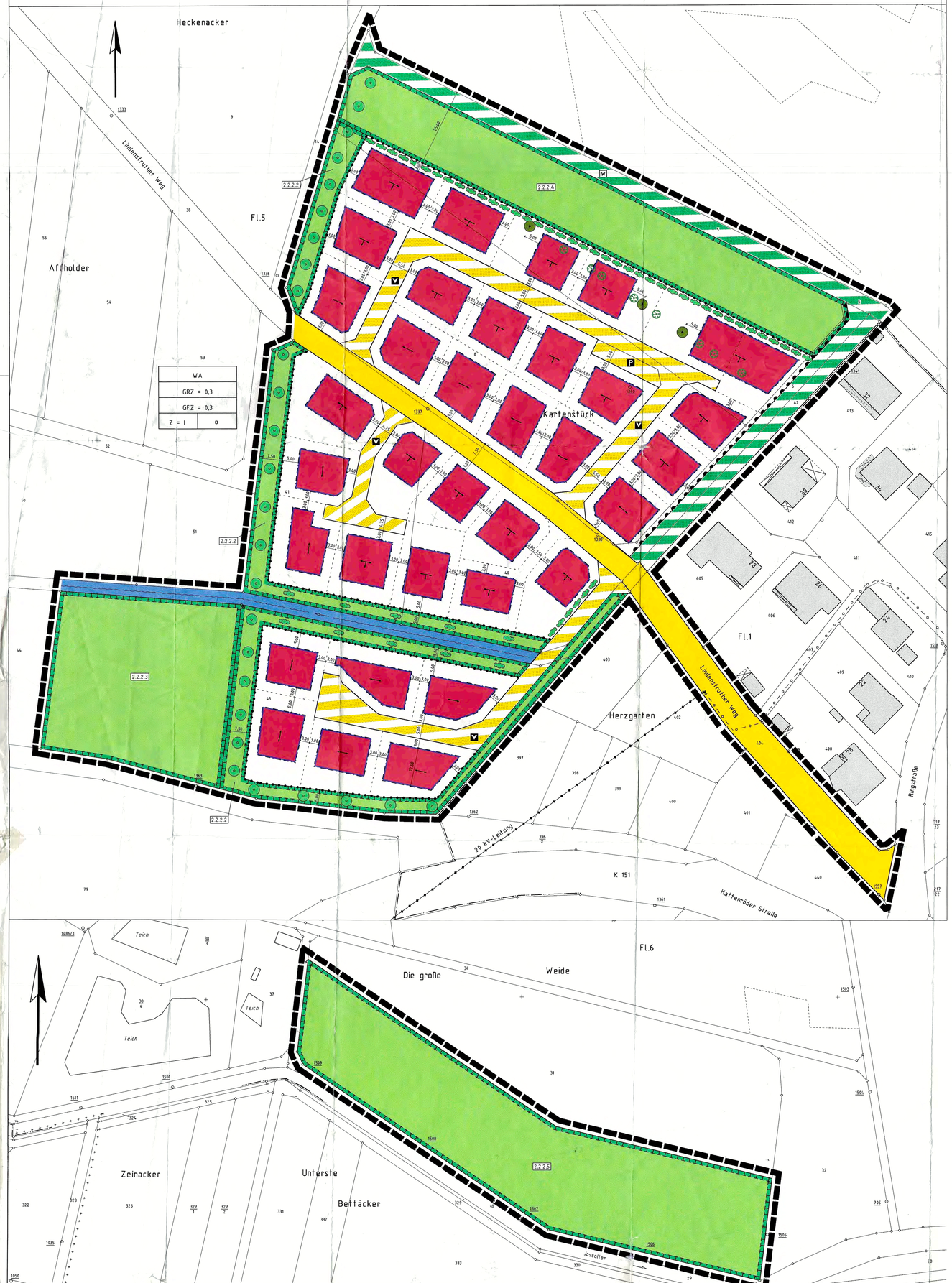
# Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach
# Bebauungsplan Nr. 62 "Kartenstück"




## 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.5 Flurnummer
1.1.3. 1349 Polygonpunkt
1.1.4. 8 Flurstücksnummer
1.1.5. vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.6. geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
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
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.3.3. Firstrichtung; bei Giebelgauben sind Abweichungen zulässig
1.2.4. Verkehrsflächen
1.2.4.1. Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2. TH Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1. P öffentliche Parkfläche
1.2.4.3.2. V Verkehrsberuhigter Bereich
1.2.4.3.3. W unbefestigter Wirtschaftsweg
1.2.4.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.5.1. Wasserflächen ( Graben )
1.2.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bodn, Natur und Landschaft
1.2.6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Extensivgrünland; zu den Maßnahmen vgl. 2.2.5 und 5.3
1.2.6.2. Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.3.1.
1.2.6.3. Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.3.2.
1.2.6.4. Erhalt von Bäumen
1.2.6.5. Bäume zum versetzen
1.2.7. Sonstige Planzeichen
1.2.7.1. Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1. BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ansonsten nur innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.2.2.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden,Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

2.2.2.2 2-mähdiges Extensivgrünland (Mahd Ende Juni und Ende September); das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

Vorbereitung: Die Ackerflächen sind zunächst durch Schnittgut aus geeigneten Wiesen der näheren Umgebung in Grünland zu überführen (Heumulchauflage). Mit aufkommender Grünlandvegetation sind die Flächen 5 Jahre 3 x jährlich ab Mitte Mai zu mähen, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren.

Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen bleiben unberührt.

2.2.2.3 Extensivgrünland und Vorhaltefläche für die Anlage „eines Regenrückhalte-, bzw. Versickerungsbeckens; die Detailplanung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

2.2.2.4 2-mähdiges Extensivgrünland (Mahd Ende Juni und Ende September); das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb. Es gilt 2.2.2.2 Abs. 2 und 3.

2.2.2.5 Einmähdige Streuwiese (Mahd Ende September); das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung und Drainage sind unzulässig.

Vorbereitung: Die Ackerflächen sind zunächst durch Schnittgut aus geeigneten Wiesen der näheren Umgebung in Grünland zu überführen (Heumulchauflage). Mit aufkommender Grünlandvegetation sind die Flächen 5 Jahre 3 x jährlich ab Mitte Mai zu mähen, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren.

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.3.1 zu 1.2.7.2: Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche

bei feuchten Bodenverhältnissen

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Fraxinus excelsior - Esche
Salix caprea - Salweide
Salix fragilis - Bruchweide

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe größergleich 6 qm je Baum vorzusehen.

2.3.2 zu 1.2.7.3: Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina agg. - Hundsrose

Anpflanzung: mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO

3.1.1 Gebäudegestalt

3.1.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Frontständige Doppel- und Mehrfachgiebel und untergeordnete Nebenanlagen sind im Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

3.1.1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.1.3 Dachaufbauten: Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Giebelgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein; bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite zudem 4,0 v.H. der jeweiligen Traufläge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen. Die Gauben müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fenstereröffnungen der Hauptfassade anpassen.

3.1.1.4 Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig (im Lichten nicht höher als 1,5 m und nicht breiter als 1,25 m), ein Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelwand ist einzuhalten. Der maximale Anteil der Fensterfläche darf 20 v.H. der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3.1.1.5 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind zulässig. Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

3.1.1.6 Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschoßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion): Die zulässige Drempelhöhe beträgt 0,75 m.

3.1.2 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 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken. Die nach 1.2.7.3 anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

3.1.3 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegten Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

3.1.4 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.o.). Blühende Ziersträuchern und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Konferen ist unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO zur Brauchwasernutzung: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluß ist vorzusehen.

3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Kastanie
Juglans regia - Walnuß
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus domestica L. - Speierling
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata - Weißdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Rosa canina agg. - Hundsrose

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten

Cornus mas - Kornelkirsche
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Forsythia intermedia - Forsythie
Ilex aquifolium - Stechpalme
Laburnum vulgare - Goldregen
Mespilus germanica - Mispel
Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
Syringa - Flieder

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans - Trompetenblume
Clematis montana
Clematis-Hybriden - Clematis, Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Polygonum aubertii - Kletterknöterich
Vitis vinifera - Echter Wein
Wisteria sinensis - Blauregen, Glycine
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 § 51 Abs. 3 HWG: 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.

4.3 § 70 Abs. 1 HWG: Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
2. das Aufbringen oder Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

(Als Uferbereich gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die daran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10 m, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von 5 m.)

§ 71 HWG: Die Wasserbehörde kann von den Verboten des § 70 auf Antrag befreien, wenn

1. die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
2. die Verbote im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden oder 3. wenn ein Vorhaben auf Flächen verwirklicht werden soll, auf denen eine Bebauung nach Maßgabe eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig ist.

## 5 Empfehlungen (nicht-normativer Planbestandteil)

5.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 l/d. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

## Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.02.1998 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.11.1998 in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt
Grünberg, den 19. Aug. 1999
Bürgermeister

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

Siegel der Stadt
Grünberg, den 19. Aug. 1999
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.11.1998 bis 14.12.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 05.11.1998 in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt
Grünberg, den 19. Aug. 1999
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 18.03.1999 als Satzung beschlossen.

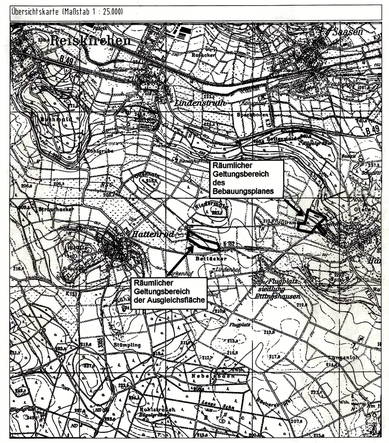
Siegel der Stadt
Grünberg, den 19. Aug. 1999
Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluß wurde am 02.09.99 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt
Grünberg, den 2. Sep. 1999 / 3. Sep. 1999
Bürgermeister

*Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.*
*Gießen, den* 11. Aug. 1998
*Der Landrat des Landkreises Gießen*
*Katasteramt*
*Im Auftrag*
Hofmann

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)




| | | |
|---|---|---|
| Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach<br>Bebauungsplan Nr. 62 "Kartenstück" | Stand: | 14.04.1998<br>28.10.1998 |
| | Bearbeiter: | Fischer |
| | CAD: | Hofmann/Kat. |
| | Maßstab: | 1 : 500/1000 |

Planungsbüro Dipl. Geogr. Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403/95370 - Fax 953730