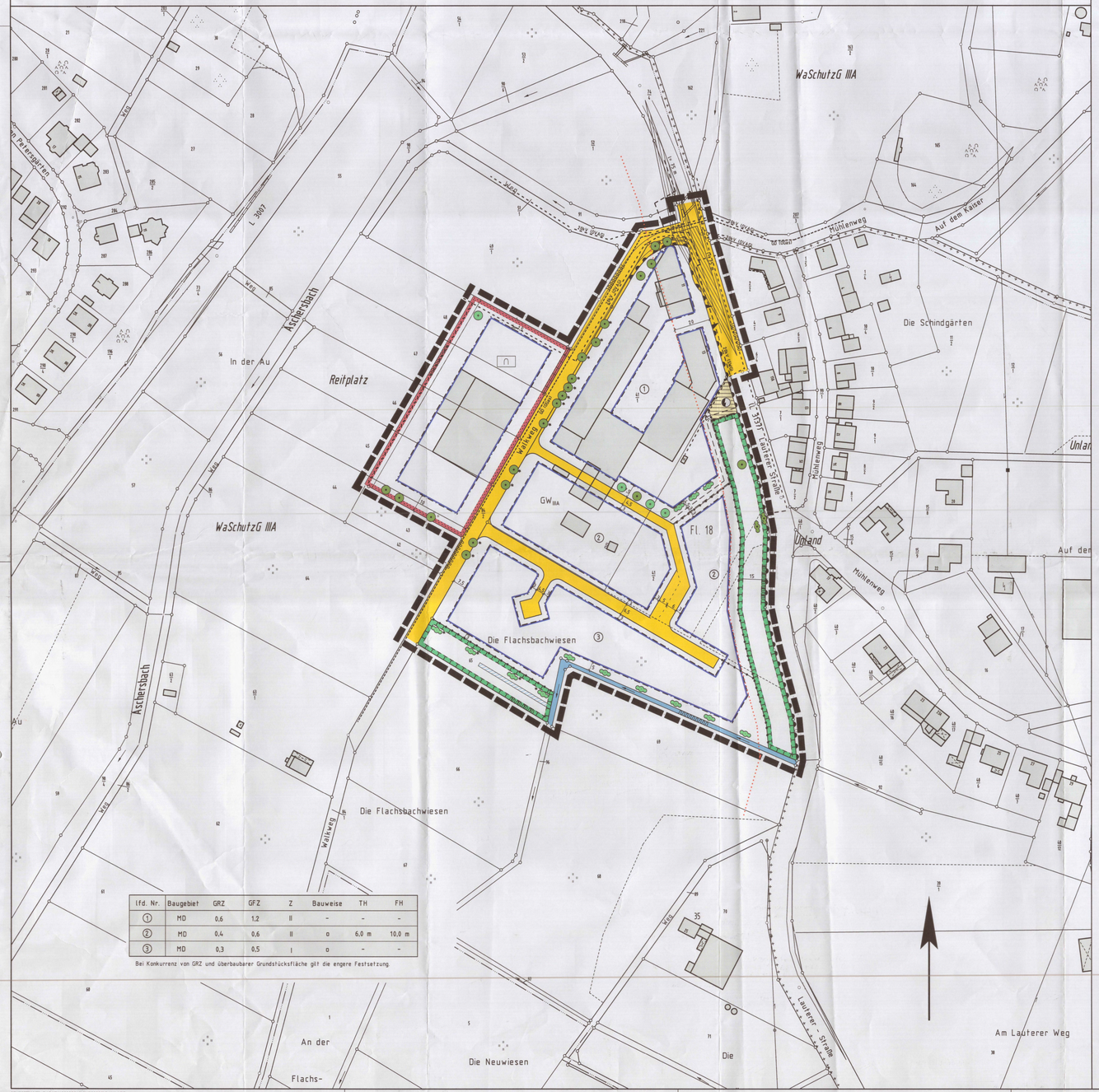
Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 64

"Walkweg / Lauterer Straße"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	FH
1	MD	0,6	1,2	II	-	-	-
2	MD	0,4	0,6	II	o	6,0 m	10,0 m
3	MD	0,3	0,5	I	o	-	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), 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) i.d.F. v. 18.06.2003 (GVBl. I S. 274)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Fl. 18 Flurnummer
1.1.3 Polygonpunkt
1.1.4 53/1 Flurstücksnummer
1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen
1.2.1 Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1 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
1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Oberkante natürliches Gelände; hier:
1.2.2.4.1 TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2 FH Firsthöhe
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1 o Offene Bauweise
1.2.3.2 Baugrenze
1.2.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
1.2.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen
1.2.4.1 Reitanlage
1.2.5 Verkehrsflächen
1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.5.3 Sichtfelder
1.2.5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.5.4.1 Einfahrtsbereich
1.2.5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5.5 Baufreihaltezone; es gilt 4.4
1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung
1.2.6.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.7.1 GD (DGas) Gashochdruckleitung DN 150 St PN 16 der Oberhessen-Gas Friedberg
1.2.7.2 20kV (OVAG) 20kV-Kabel der OVAG Friedberg
1.2.7.3 0,4kV (OVAG) 0,4kV-Kabel der OVAG Friedberg
1.2.7.4 20kV (SWG) 20kV-Kabel der Stadtwerke Gießen
1.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.8.1 Graben
1.2.8.1.1 Neuanlage Graben
1.2.8.2 Überlagerung GW BA Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
1.2.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung; zu den Maßnahmen vgl. 2.8.3
1.2.9.2 Erhalt von Laubbäumen
1.2.9.3 Erhalt fachgerecht zu pflegender (Hochstamm-) Obstbäume; sofern die Bäume im Zuge von Erschließungsmaßnahmen gerodet werden müssen, sind auf dem jeweilig angrenzenden Baugrundstück für jeden zu rodenden Baum mind. 2 neue bewährte Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Süßkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.
1.2.9.4 Erhalt von Sträuchern
1.2.9.5 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.9.1
1.2.9.6 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.9.2
1.2.9.7 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.8.3.2
1.2.10 Sonstige Planzeichen
1.2.10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.10.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.10.2.1 Sichtschutzwand
1.2.10.3 Mit Leitungsrechten zugunsten der OVAG Friedberg zu belastende Fläche
1.2.10.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.

2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel (außer Getränke) ist unzulässig.

2.4 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 i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.5 Gem. § 9(1)1 i.V.m. § 9(1)5 BauGB: Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung Reitanlage sind in der durch Baugrenzen bezeichneten Fläche zulässig:

- eine Reithalle mit Stallungen und zugehörigen Nebenanlagen sowie Funktionsräumen wie z.B. Dungstätte, Sattelkammer, Putz- und Geräteraum, Umkleide-, Sanitär- und Aufenthaltsräume.
- Die Gesamtgrundfläche beträgt max. 3.000 qm; die zulässige Firsthöhe beträgt 12 m über Oberkante natürliches Gelände.

2.6 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.7 Gem. § 9(1)11 BauGB: Die Sichtfelder 1.2.5.3 sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

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

2.8.1 Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind mit Ausnahme der oben genannten Gebäude und Nebenanlagen nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.

2.8.2 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

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

2.8.3.1 Die Fläche entlang der Landesstraße ist unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 2.9.1 und 2.9.2 mit einer 10-reihigen geschlossenen Baumhecke zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 20 bzw. 30 v.H. der Einzelpflanzen, die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 1 qm und 1 Baum 4 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Randbereiche der Pflanzfläche sind als Krautsaum zu entwickeln und nicht häufiger als einmal jährlich ab Mitte August zu mähen.

2.8.3.2 Die Fläche Flst. 65 ist im Norden mit Gehölzgruppen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen unter Verwendung der folgenden Arten zu bepflanzen:

Salix aurita - Öhrchenweide
Salix caprea - Salweide
Salix fragilis - Bruchweide
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Rhamnus frangula - Faulbaum

Anpflanzung in Gruppen gemäß Plankarte. Pro Symbol sind 5 Einzelpflanzen vorzusehen Es gilt 1 Strauch 1qm Pflanzfläche.

Die übrige Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und jährlich, möglichst frühzeitig, ab Mitte Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

2.8.3.3 Die Grabenparzelle Flst. 96 und der auf Flst. 65 neu anzulegende Graben sind als Krautflur zu entwickeln und alle 2 Jahre ab Anfang Oktober zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

2.8.4 Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen sind bis zu einem Abstand von 5,00 m zum Graben Flst. 96 unzulässig.

2.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

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

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

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

2.9.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken aus folgenden Arten:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus pyraster - Wildbirne
Rosa canina agg. - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Eberesche

Anpflanzung mind. 10 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. § 81(1) HBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer.

Für die Teilbaugebiete lfd. Nr. 2 und 3 gilt ferner: Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen beträgt 30° bis 45°.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten

Gauben sind zulässig als Giebel- und Dreiecksgauben sowie als Gauben mit runden Dachformen.

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

3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem gewachsenen Boden und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich hierbei nicht auch um Stützmauern handelt. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 3 abzupflanzen (bevorzugt Hainbuche und Liguster, einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 zu beranken.

3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen

3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 zu begrünen.

3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenlisten 2 und 3 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 gem. Artenliste 4 können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Laubbäumen gem. Artenliste 1 und von Koniferen ist unzulässig.

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):

Quercus petraea	- Traubeneiche	Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Buche	Aesculus 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	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ligustrum vulgare	- Liguster
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	- Flieder

Artenliste 5: Kletterpflanzen

Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Klettenknöterich
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 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ttw. in der festgesetzten Schutzzone IIIA für das Wasserwerk Queckborn der Stadtwerke Gießen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 4.4.1990 (StAnz. 21/1990, S. 964) sind zu beachten.

4.3 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:

§ 51 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 Baufreihaltezone gemäß § 23(1) HStrG: Bauwerke, die ganz oder ttw. über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gem. § 23(3) HStrG kann die Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.1998 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.12.1998 in der Heimat-Zeitung.

Grünberg, den 16. Aug. 2004 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 12.04.2000 in der Verwaltung in der Zeit vom 03.07.2000 bis 15.08.2000 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am _____ vorgestellt.

Grünberg, den 16. Aug. 2004 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 05.03.2001 bis 06.04.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 16.12.2000 in der Heimat-Zeitung.

Grünberg, den 16. Aug. 2004 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 22.05.2003 als Satzung beschlossen.

Grünberg, den 16. Aug. 2004 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 15.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Grünberg, den 16.09.2004 — Siegel der Stadt — Bürgermeister

— 185 —

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

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

Stadt Grünberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 64
"Walkweg / Lauterer Straße"
Satzung

Stand:	18.06.2003
	08.07.2003
	15.09.2003
	12.12.2003
	28.04.2004
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Beil / Isik
Maßstab:	1 : 1.000

Vorausfassung