

Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 66

"Neustadt/Barbarossaweg"

1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	FH
1	MI	0,3	0,5	I	o	ED	gem. Plankarte
2	MI	0,4	0,8	II	o	ED	/.

Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB:
 Baugebiet lfd. Nr. 1:
 Das Kellergeschoss kann ausnahmsweise als Vollgeschoss ausgebildet werden, soweit es aufgrund der Topographie zwingend die Vollgeschosseffektivität des § 219 HBO erfüllt. Die Geschossfläche des Vollgeschoss-Kellers ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht anzurechnen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert am 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)),
 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),
 Planzonenverordnung 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 **Zeichenerklärung**
- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 22 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 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 MI Mischgebiet
- 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 Normalnull (NN), hier: Firsthöhe
- 1.2.2.5 FH Firsthöhe
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 **Verkehrsf lächen**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsf läche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsf lächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.4 Baufreihaltezone; vgl. 4.3
- 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 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.5.1
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.2
- 1.2.5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.5.3
- 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.6.1.1 St Stellplätze, die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte
- 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Stellplätze und Garagen sind nur außerhalb Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschli. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschli. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfuganteil von 30 % zu befestigen. Freizeite sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.5.1 Anpflanzung von großkrönigen 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 Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
- 2.5.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

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

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen je 6-8 Exemplaren.
- 2.5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Je angefangene 150 qm Fläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung
 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch gegeneinander versetzt). Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen beträgt 35° bis 45° bei Sattel- und Walmdächern und 20° bis 35° bei Pultdächern und ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden.
 Bei angebauten Doppel- und Mehrfachgaragen sind Ausnahmen zulässig, soweit die Dachfläche als Terrasse genutzt wird.
- 3.1.2 Dacheindeckung
 Dacheindeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in rot, braun und grau. 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 Schieppgauben (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 Holzlaten 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 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.
- 3.2.3 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.2.4 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern gemäß Artenliste 3 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 berankter Pergolen optisch zu integrieren.
- 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 Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 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 pyraeaster	- Wildbirne
Artenliste 3 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus laevigata			
Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten):			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mesplus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 5: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelblblatt
Clematis montana	- Clematis	Polygonum aubertii	- Kletterkörbchen
Clematis-Hybriden	- Clematis, Walddrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Gyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblblatt		
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 anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (...)
 (4)
- 4.3 Baufreihaltezone gem. § 23(1) HStRG: Bauwerke, die ganz oder t.w. 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.

5 Hinweise

- 5.1 Abfall- und Wertstofftonnen sind zum jeweiligen Abfuhrtermin an die "Neustadt" zu bringen.
- 5.2 Die Ausbaupläne für die Stichstraße sind der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Grünberg rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zur Prüfung und zur Abstimmung mit der Polizei vorzulegen.
- 5.3 Um Störungen bei der vorhandenen Leistungsinfrastruktur zu vermeiden und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen abzustimmen, bittet die OVAG die hiermit betrauten Baufirmen sich bei Erdarbeiten (Kanal, Wasser, Straße) vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Ulrichstein, Struthweg 2, 35327 Ulrichstein, Tel. 06645 9710 in Verbindung zu setzen.
- 5.4 § 20(1) HDStRG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung 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 06.07.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.09.2005 in der Heimat-Zeitung.
 - 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
 Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.09.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 19.09.2005 bis 21.10.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 - 3. Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
 Der Planvorentwurf wurde an die Fachbehörden mit Schreiben vom 08.09.2005 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen 21.10.2005.
 - 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
 Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.01.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 16.01.2006 bis 17.02.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 - 5. Beteiligung der Fachbehörden 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 16.01.2006 bis 17.02.2006 festgelegt.
 - 6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
 Der Planentwurf wurde am 23.05.2006 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1-6.
- Grünberg, den 12.06
- Grünberg, den 11.8.06

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30
 Stand: 05/2006

Stadt Grünberg, Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 66
 "Neustadt/Barbarossaweg"
 1. Änderung
 Satzung

Bearbeitet: Fischer, Bode
 CAD: Bell, Roeling
 Maßstab: 1 : 500