Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 66

"Neustadt/Barbarossaweg"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH
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 Vollgeschoßdefinition des § 2(3) HBO erfüllt. Die Geschoßfläche des Vollgeschoß-Kellers ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht anzurechnen.

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 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 567)

1		Zeichenerklärung
1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 1	Flurnummer
1.1.3	194	Polygonpunkt
1.1.4	39	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; es gilt 2.1
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:
1.2.2.4.1	TH	Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut), differenziert nach Dachform
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o	Offene Bauweise
1.2.3.2	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.3.4		Firstrichtung; bei Giebelgauben sind Abweichungen zulässig Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.4		Baufreihaltezone; vgl. 4.2
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 2.6.1
1.2.5.2		Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.6.2
1.2.5.3		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.6.3
1.2.6		Sonstige Planzeichen
.1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.6.1.1	Ga	Garagen, die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte
1.2.6.1.2	Cp	offene Garagen (Carport), die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte
1.2.6.1.3	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)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.3 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.

2.4 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, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.5 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 Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Freisitze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

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

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

2.6.2 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 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.

2.6.3 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. § 87(1)1 HBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (auch abgewalmt) und Pultdächer (auch gegeneinander versetzt).
Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen beträgt 35° bis 42° bei Sattel- und 20° bis 35° bei Pultdächern und ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, Doppel- und Mehrfachgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen. Bei angebauten Doppel- und Mehrfachgaragen sind Ausnahmen zulässig, soweit die Dachfläche als Terrasse genutzt wird.

3.1.2 Dacheindeckung

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

3.1.3 Dachaufbauten

Gauben sind zulässig als Giebel- und Dreiecksgauben. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 40 v.H. der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten.

3.1.4 Dacheinschnitte

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

3.1.5 Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschoßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion)

Innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 1 gilt:

Satteldächer: Drempel sind unzulässig.
Pultdächer: Die max. zulässige Drempelhöhe beträgt 0,75 m.

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

3.2.1 Stützmauern sind aus Natursteinen aufzuschichten, alternativ durch Natursteine zu verkleiden. Sichtbeton ist unzulässig.

3.2.2 Einfriedungen

3.2.2.1 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).

3.2.2.2 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 1.2.6 anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO

3.3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 berankter Pergolen optisch zu integrieren.

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

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

3.4.2 Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Doppelparker sind unzulässig.

3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO

3.5.1 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. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.5.2 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 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.6 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO

3.6.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluß ist vorzusehen.

3.7 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

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

Artenliste 2 (Sträucher):

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

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 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.

4.2.1 Baufreihaltezone gem. § 23(1) HStrG: Bauwerke, die ganz oder tlw. 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 zu 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.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.11.2000 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.11.2000 in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 26. Juni 2001

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 4.1.2001 in der Verwaltung in der Zeit vom 15.1.2001 bis 26.1.2001 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am __.__.____ vorgestellt.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 26. Juni 2001

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 2.4.2001 bis 4.5.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.3.2001 in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 26. Juni 2001

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 31.5.2001 als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 26. Juni 2001

Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluß wurde am 21.6.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 26. Juni 2001

Bürgermeister

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

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

Stand:	28.11.2000
	05.12.2000
	18.12.2000
	14.03.2001
	08.05.2001
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Beil
Maßstab:	1:500

Beil1 I:\GG\DATA\20000613\SUB00004\S_WOLF.LEG