

# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 67

### "Am Giessener Weg"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA	0,3	0,6	II	o	ED	-	9,5 m
2	WA	0,3	0,6	II	o	ED	-	10,5 m
3	WA	0,3	1,2	III	o	ED	9,5 m	13,0 m
4	MD	0,3	0,6	II	-	-	-	10,5 m

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

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.8.2002 (GVBl. I 2002, Nr. 14 S. 274)

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 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 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1.2 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 Erdgeschoss-Fertigfußboden, 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, Bautlinien**
- 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 Überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 1.2.4.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.3.2 Rad-/Gehweg
- 1.2.4.3.3 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft und Anlieger Teilbaugelände lfd. Nr. 3)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.5 Baufreihaltezone; es gilt 4.3
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Abwasser: Rückhaltebecken (unterirdisch)
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.6.2 Erhalt fachgerecht zu pflegenden Hochstammobstbäume; sofern die Bäume im Zuge von Erschließungsmaßnahmen gerodet werden müssen, sind auf den jeweiligen Baugrundstück für jeden zu rodenden Baum mind. 2 neue bewährte Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Süßkirsche) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.
- 1.2.6.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.6.1
- 1.2.6.4 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Artenliste 35 Nr.2
- 1.2.6.5 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.6.2
- 1.2.7 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG
- 1.2.7.1 Schallschutzwall / Schallschutzwand gemäß 2.5
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Mafes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(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 Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Innerhalb des Teilbaugeländes lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind in den Teilbaugeländen lfd. Nr. 1 und 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB
- 2.4.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfüllanteil von 30 % zu befestigen.
- 2.5 Gem. § 9(1)24 BauGB:
- 2.5.1 Entlang der B 49 ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 5 m über der nächstliegenden Fahrbahnoberkante und einer Entfernung der Dammkrone von max. 10 m zur Mitte der nächstliegenden Fahrbahn anzuschütten; ggf. ist die Schirmhöhe durch das Aufsetzen einer Lärmschutzwand zu gewährleisten. Baugebieteitig können Garagen und untergeordnete Nebenanlagen integriert werden.  
 Alternativ ist eine Lärmschutzwand zu errichten und straßenseitig geschlossen mit Laubgehölzen gem. 2.6.2 zu bepflanzen. Eine Lärmschutzwand ist nur in Verbindung mit Garagen und untergeordneten Nebenanlagen zulässig und auch dann nur in straßenseitig mehrfach gegliedelter Anordnung.
- 2.5.2 Innerhalb des Teilbaugeländes lfd. Nr. 3 sind Aufenthaltsräume (Wohn- und Ruheräume) nur auf den der Bundesstraße abgewandten Gebäuseiten zulässig.
- 2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Solitäre, STU 14-16 cm):  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer pseudoplatanus - Spitzahorn  
 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 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken aus folgenden Arten:

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Roter Hartnagel
- 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 zu je 6 - 8 Exemplaren.

- 2.7 Ausnahmen nach § 31(1) BauGB
- 2.7.1 Innerhalb des Teilbaugeländes lfd. Nr. 1 kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss erhöht werden, sofern sich das Kellergeschoss aufgrund der kleinstmöglichen Topographie nur als Vollgeschoss i.S. der HBO darstellen lässt. Die GFZ kann bei einem zwingenden Vollgeschoss-Keller von 0,8 auf 0,9 angehoben werden.
- 2.7.2 Innerhalb des Teilbaugeländes lfd. Nr. 3 kann das Dachgeschoss als Vollgeschoss i.S. der HBO ausgebildet werden, sofern die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung  
 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.  
 Für die Teilbaugelände lfd. Nr. 1, 2 und 4 gilt ferner: Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen beträgt 30° bis 45°, bei Doppel- und Mehrfachgaragen 40° bis 45°. Bei Doppel- und Mehrfachgaragen sind geringere Dachneigungen zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- 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 Holzlaten 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 abzufrieden (bevorzugt Hainbuche und Liguster, einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 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 vorgesezte 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 Mindestfüllanteil 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 u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauengärten 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	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cercasus 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 Hartnagel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus laevigata	- Weißdorn		
Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauengärten):			
Comus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mesulius germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Prinoselivus coronatus	- Fischer Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalm	Syringa	- Flieder
Artenliste 5: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelblieb
Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aviculare	- Klettenkrotenich
Clematis hybrid	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis sinensis	- Blaugarten, Gylzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblieb		
Parthenocissus	- Wilder Wein		
Quercus ilex	- Korbhainbuche		

#### 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
- 4.3 § 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)
- 4.3 Baufreihaltezone gemäß § 9 FStGr: Bauwerke, die ganz oder tw. über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.  
 Gem. § 9(8) FStGr kann die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen (...).
- 4.4 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 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.

#### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.02.2002 in der Heimat-Zeitung.  
 Grünberg, den 22.02.2002  
 Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.02.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom 22.02.2002 bis 22.02.2002 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 22.02.2002 vorgestellt.  
 Grünberg, den 22.02.2002  
 Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 22.02.2002 bis 22.02.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.02.2002 in der Heimat-Zeitung.  
 Grünberg, den 22.02.2002  
 Bürgermeister

Grünberg, den **02. Juni 2003**

Grünberg, den **02. Juni 2003**

Grünberg, den **30. Dez. 2003**

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Loden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 Stand: 17.09.02 / 25.09.02  
 01.11.02 / 20.11.02  
 24.01.03 / 17.02.03

Stadt Grünberg, Kernstadt  
 Bebauungsplan Nr. 67  
 "Am Giessener Weg"

Bearbeitet: Fischer  
 CAD: Bel/fsk  
 Maßstab: 1 : 1.000

Satzung