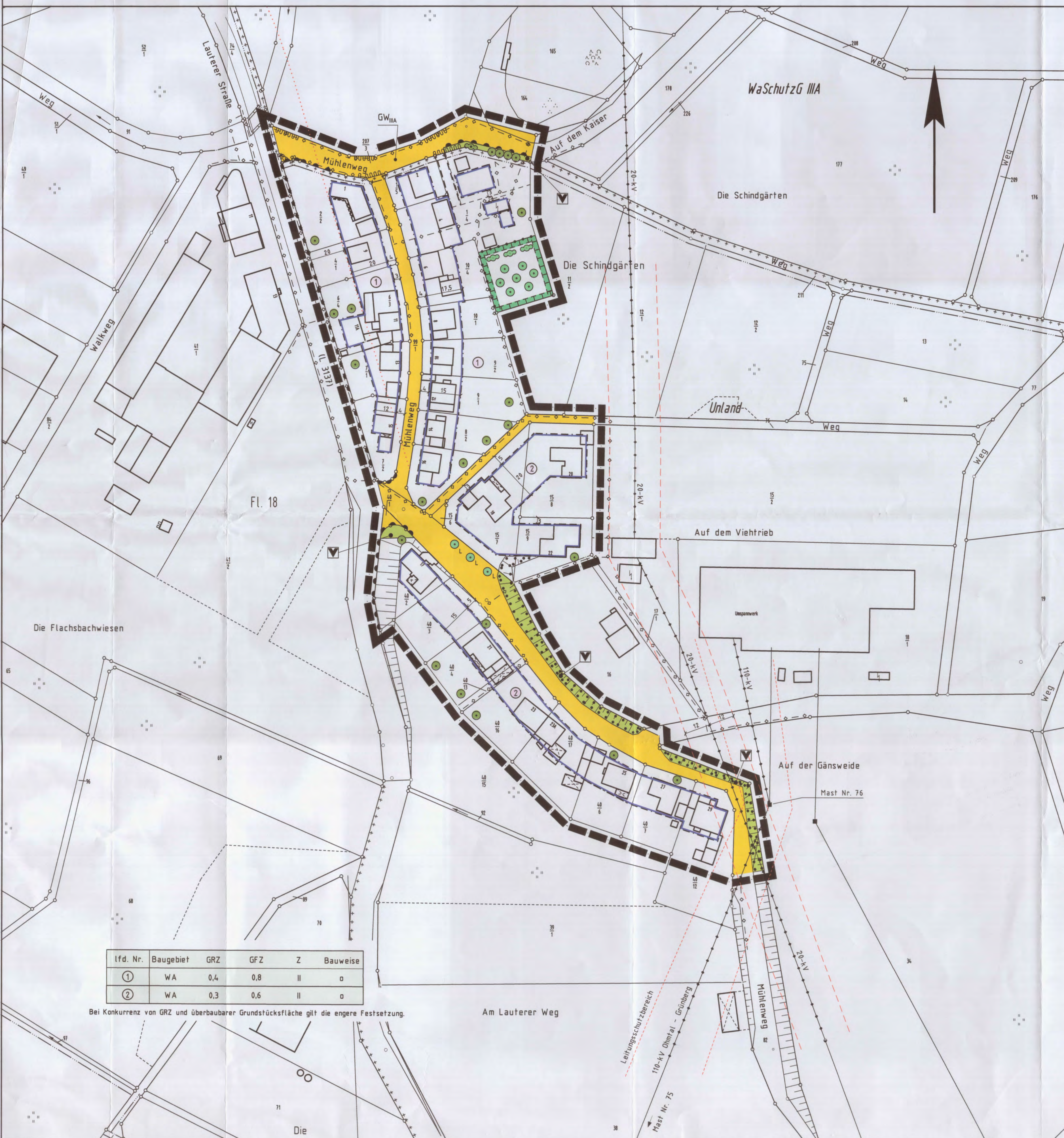


Stadt Grünberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 68

"Mühlenweg"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,4	0,8	II	0
2	WA	0,3	0,6	II	0

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. 18.06.2002 (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 **Pflanzenzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 Geschosflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 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:
- 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.4 Baufreihaltezone; es gilt 4.4
- 1.2.5 **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- 1.2.5.1 20 kV-Kabel der DVAG
- 1.2.5.2 20 kV-Freileitung der DVAG mit Schutzstreifen
- 1.2.5.3 110 kV-Freileitung der e-on mit Schutzstreifen
- 1.2.6 **Grünflächen**
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün
- 1.2.7 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone; vgl. 4.2
- 1.2.8 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Anlage einer Obstwiese auf Extensivgrünland
- 1.2.8.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.2.1
- 1.2.8.3 Anpflanzung fachgerecht zu pflegenden, bewährter Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Süßkirsche)
- 1.2.8.4 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.2.2
- 1.2.8.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.8.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.9 **Sonstige Pflanzenzeichen**
- 1.2.9.1 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Flst. 1/4 zu beabstimmte Fläche
- 1.2.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestanteile von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen (alternativ ist das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern).
- 2.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.2.1 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 Baumischeibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.2 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 zu je 6 - 8 Exemplaren.

2.3 Ausnahmen nach § 31(1) BauGB

2.3.1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann um ein Vollgeschos (bis max. Z = III) erhöht werden, sofern sich das Kellergeschoss aufgrund der kleinräumigen Topographie nur als Vollgeschos i.S. der HBO darstellen lässt.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO
- 3.1.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind zur Einfriedung der Baugrundstücke 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).
- 3.1.2 Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO
- 3.2.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestanteile von 30 % zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO
- 3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksflächen 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):**
- | | | | |
|---------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Auculus hippocastanum | - Kastanie |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Juglans regia | - Walnuß |
| Fagus sylvatica | - Buche | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Quercus robur | - Stieleiche | Pyrus pyraeaster | - Wildbirne |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Sorbus domestica L. | - Spielring |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | | |
- Artenliste 2 (Sträucher):**
- | | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa | - Schwarzdorn |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina agg. | - Hundrose |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | | |
| Crataegus laevigata | | | |
- sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten
- | | | | |
|----------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Comus 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 | - Gelblieb |
| Clematis montana | | Polygonum suberteri | - Kletterknöcherling |
| Clematis-Hybriden | - Clematis, Waldrebe | Vitis vinifera | - Echter Wein |
| Hedera helix | - Efeu | Wisteria sinensis | - Blauregen, Gyzicne |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Gelblieb | | |
| Parthenocissula | - Wilder Wein | | |
| quinquefolia | | | |

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 t.w. in der festgesetzten Schutzzone IIIA für das Wasserwerk der Stadtwerke Grünberg. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 4.4.1990 (StAnz. 21/1990, S. 964) sind zu beachten.
- 4.3 Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zudem innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen „Brunnen und Quellen“ Lauter des Hess. Staatsbades Bad Nauheim. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 28.09.1979, StAnz. 43/1979, S. 2061 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 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. Gem. § 23(3) HStrG kann die Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

5 Hinweise

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

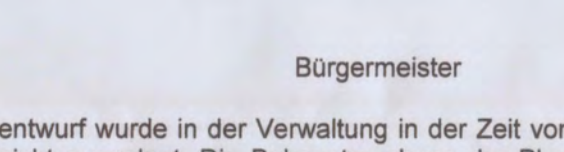
Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.10.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.10.2003 in der Heimat-Zeitung.

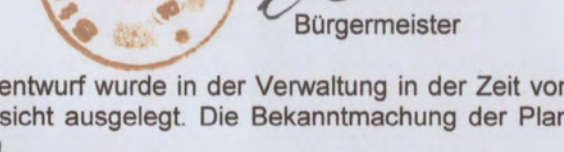
Grünberg, den 07. Okt. 2003

 Bürgermeister

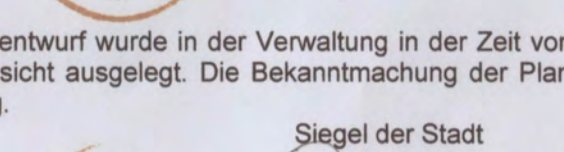
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.10.2003 in der Verwaltung in der Zeit vom 15.10.2003 bis 19.10.2003 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 17.10.2003 vorgestellt.

Grünberg, den 07. Okt. 2003

 Bürgermeister

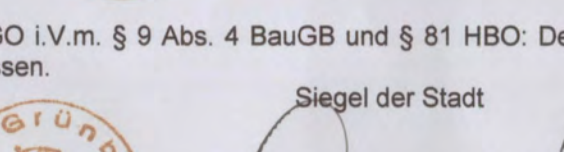
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.10.2003 bis 19.10.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 17.10.2003 in der Heimat-Zeitung.

Grünberg, den 07. Okt. 2003

 Bürgermeister

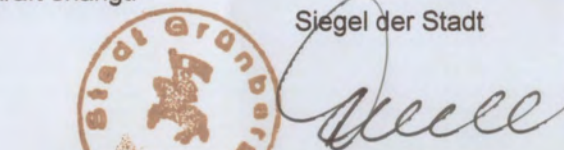
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(3) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.10.2003 bis 19.10.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 17.10.2003 in der Heimat-Zeitung.

Grünberg, den 07. Okt. 2003

 Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(3) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 24.08.2003 bis 26.08.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 24.08.2003 in der Heimat-Zeitung.

Grünberg, den 07. Okt. 2003

 Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 21.10.2003 als Satzung beschlossen.

Grünberg, den 07. Okt. 2003

 Bürgermeister

7. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 07.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Grünberg, den 30. Dez. 2003

 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06493 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 17.06.02 / 28.08.02
 Stadt Grünberg, Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 68
 "Mühlenweg"
 Bearbeitet: Fischer
 CAD: Bei / Ick
 Maßstab: 1 : 1.000