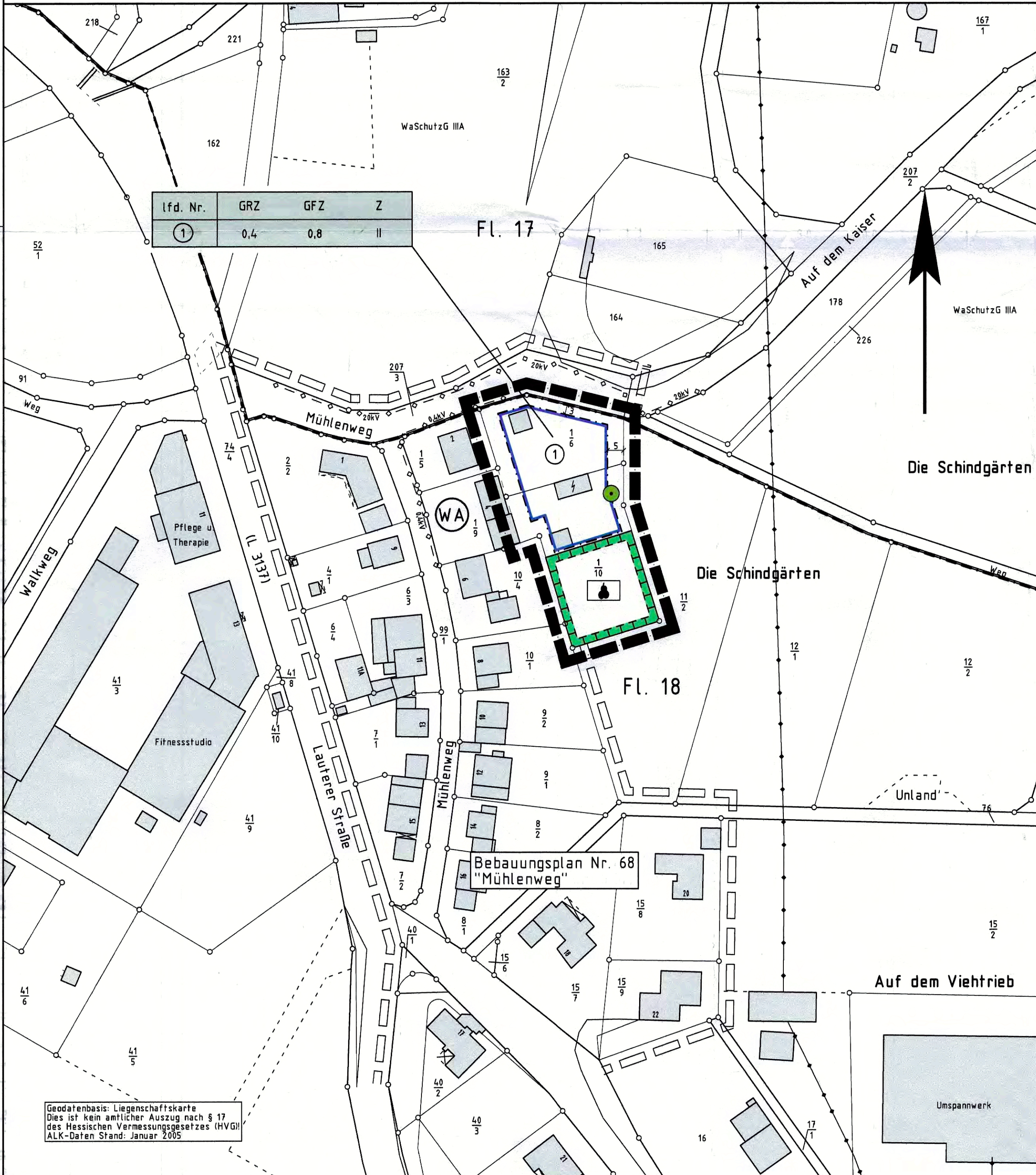


# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68

### "Mühlenweg" 1. Änderung

Hinweis: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan Nr. 68 "Mühlenweg" vom 01.10.2003.



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).  
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

#### 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
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.1.2 Grundflächenzahl
- 1.2.1.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.2.1 Baugrenze
- 1.2.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Obstbaumanlage
- 1.2.3.1.1 Obstbaumgrundstück; es sind mind. 10 bewährte Hochstammobstbäume (Apfel und Birne) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Unterkultur ist als Grünland anzulegen und extensiv zu bewirtschaften respektive zu beweidern (keine Standweide).
- 1.2.3.2 Erhalt von Bäumen
- 1.2.4 Sonstige Planzeichen
- 1.2.4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 12(3)2 BauGB werden abweichend von § 9 und der aufgrund § 9a BauGB erlassenen Verordnung für zulässig erklärt:
  - 2.1.1 Bis zu zwei Wohngebäude mit jeweils max. zwei Wohneinheiten.
  - 2.1.2 Nachfolgend genannte bauliche Anlagen zur Haltung von Ponys (= Kleinpferd mit Stockmaß unter 148 cm):
    - bis zu vier Boxen und
    - ein Offenstall mit einer Grundfläche von max. 60 qm.
- 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

#### 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 Holzlatzen 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: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: 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.

#### 3.4 Artenlisten (Auswahl):

- |                              |                |                       |               |
|------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| <b>Artenliste 1 (Bäume):</b> | - Feldahorn    | Tilia cordata         | - Winterlinde |
| Acer campestre               | - Spitzahorn   | Tilia platyphyllos    | - Sommerlinde |
| Acer platanoides             | - Bergahorn    |                       |               |
| Acer pseudoplatanus          | - Hainbuche    | Aeculus hippocastanum | - Kastanie    |
| Carpinus betulus             | - Buche        | Juglans regia         | - Walnuß      |
| Fagus sylvatica              | - Stieleiche   | Malus sylvestris      | - Wildapfel   |
| Quercus robur                | - Traubeneiche | Pyrus pyracantha      | - Wildbirne   |
| Quercus petraea              | - Eberesche    | Sorbus domestica L.   | - Speierling  |
| Sorbus aucuparia             |                |                       |               |

- |                                  |                    |                    |                 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Artenliste 2 (Sträucher):</b> | - Hainbuche        | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Carpinus betulus                 | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa     | - Schwarzdorn   |
| Cornus sanguinea                 | - Hasel            | Rosa canina agg.   | - Hundrose      |
| Buxus sempervirens               | - Weißdorn         |                    |                 |
| Forsythia intermedia             | - Schlehdorn       |                    |                 |
| Illex aquifolium                 |                    |                    |                 |

- sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten
- |                      |                 |                         |                   |
|----------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Cornus mas           | - Kornelkirsche | Laburnum vulgare        | - Goldregen       |
| Buxus sempervirens   | - Buchsbaum     | Mespilus germanica      | - Mispel          |
| Forsythia intermedia | - Forsythie     | Philadelphus coronarius | - Falscher Jasmin |
| Illex aquifolium     | - Stechpalme    | Syringa                 | - Flieder         |

- |                                      |                     |                      |                      |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Artenliste 3: Kletterpflanzen</b> | - Trompetenblume    | Lonicera caprifolium | - Geißblatt          |
| Campsis radicans                     | - Clematis montana  | Polygonum aubertii   | - Kletterknöterich   |
| Clematis montana                     | - Clematis-Hybriden | Vitis vinifera       | - Echter Wein        |
| Clematis-Hybriden                    | - Efeu              | Wisteria sinensis    | - Blauregen, Glyzine |
| Hedera helix                         | - Wald-Geißblatt    |                      |                      |
| Lonicera periclymenum                | - Wilder Wein       |                      |                      |
| Parthenocissus 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 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:

- § 42 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.

#### 5 Hinweis

- 5.1 Die auf dem ehem. Betriebsgrundstück noch vorhandenen Kabel werden im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt.

#### Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:  
Der Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_ in der Heimatzeitung.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:  
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 21.11.2006 vorgestellt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:  
Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 28.09.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 27.10.2006.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 01.03.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 12.03.2007 bis 13.04.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Behörden 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 28.02.2007 bis 05.04.2007 festgelegt.
- 6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:  
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ erneut in der Verwaltung in der Zeit vom 09.07.2007 bis 10.08.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 7. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:  
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 09.07.2007 bis 10.08.2007 festgelegt.

#### 8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Der Planentwurf wurde am 26.09.2007 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-8.



Grünberg, den 21.10.2007

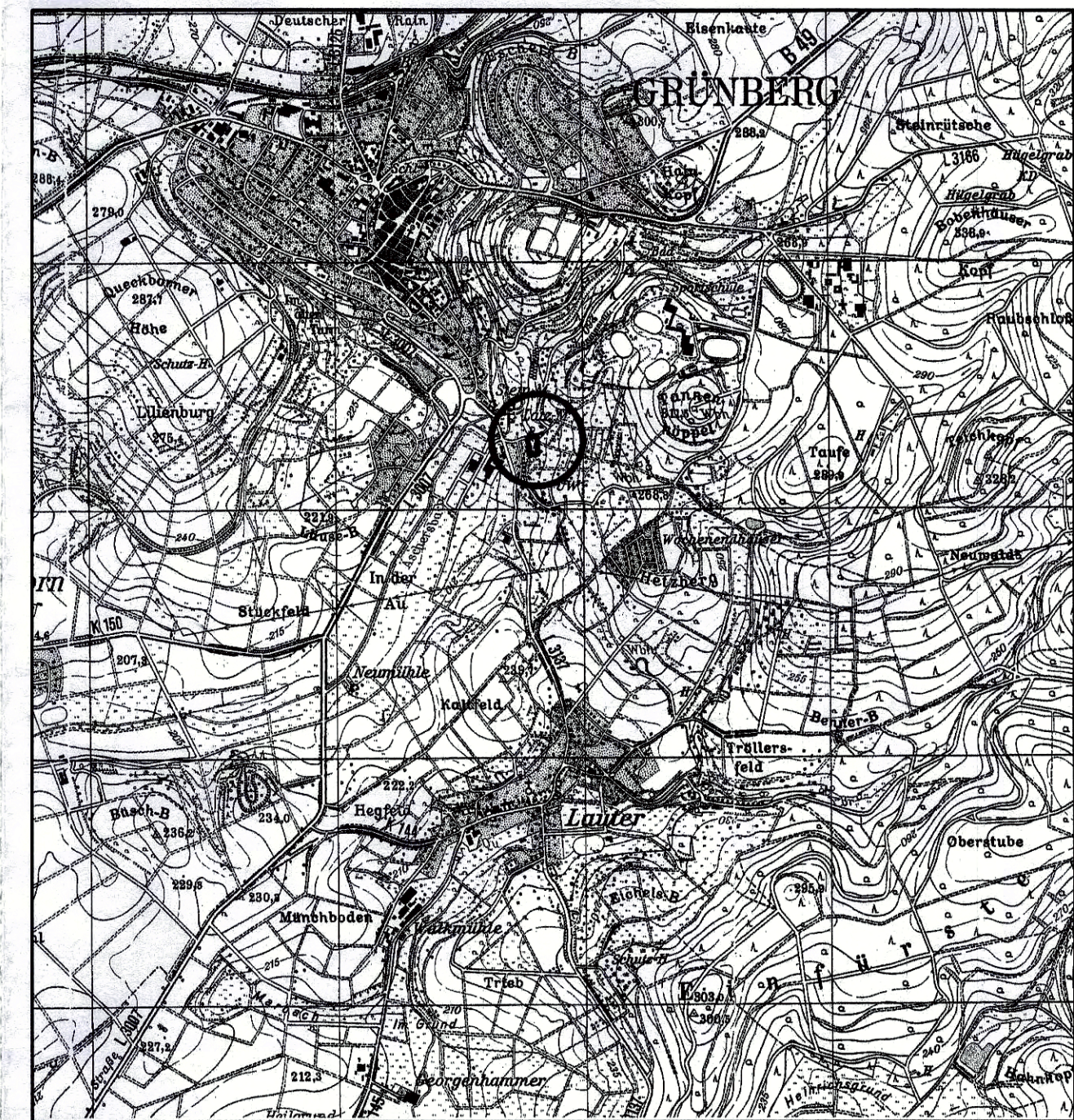
#### 9. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 01.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.



Grünberg, den 21.10.2007

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 1.000)



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

Stadt Grünberg, Kernstadt  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68  
 "Mühlenweg"  
 1. Änderung  
 Satzung

Stand:	29.08.2006
	15.12.2006
	30.06.2007
Bearbeitet:	Bode / Fischer
CAD:	Beil
Proj.-Nr.:	31006
Maßstab:	1 : 1.000