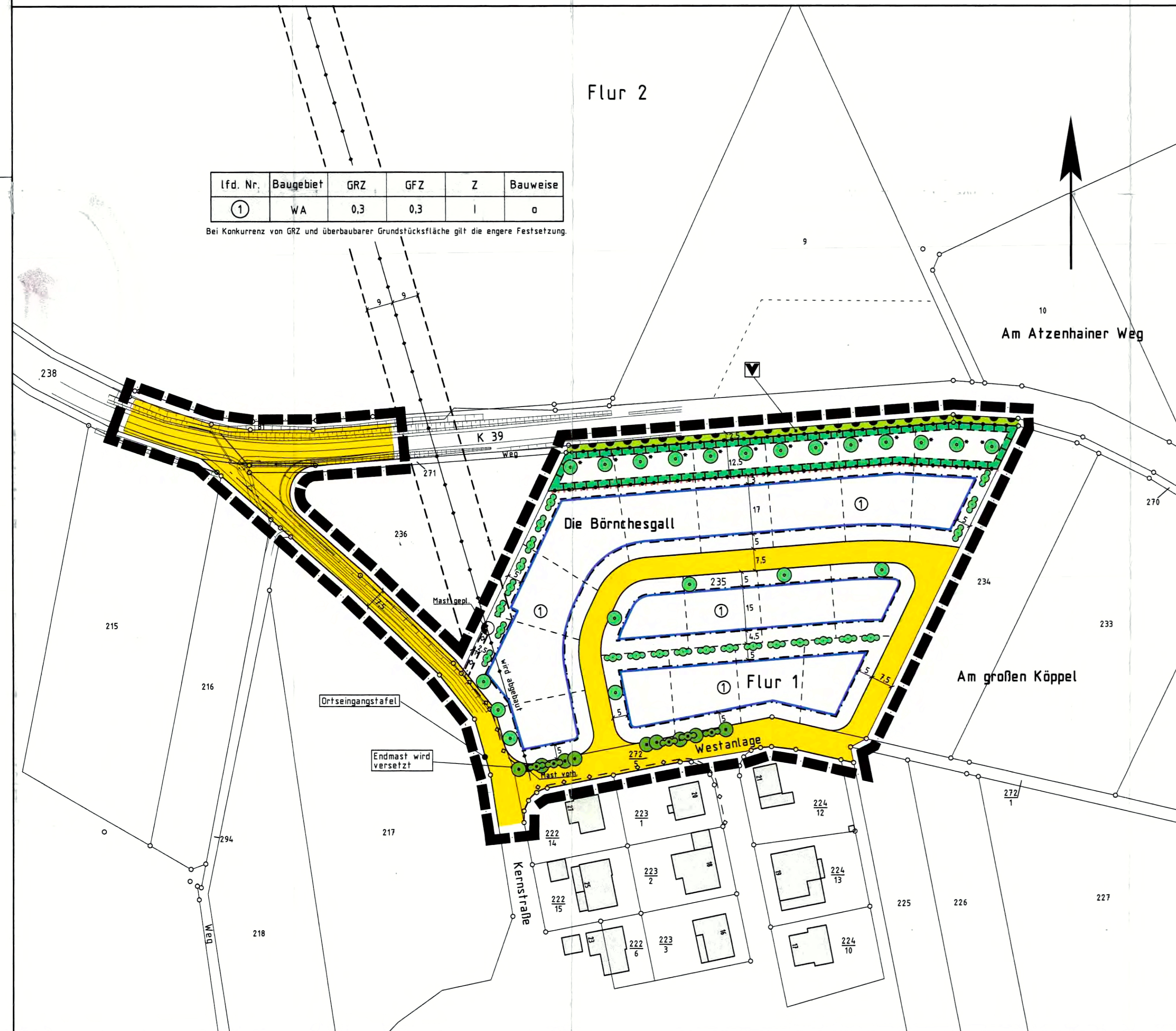


# Stadt Grünberg, Stadtteil Lehnheim

## Bebauungsplan Nr. 72

### "Die Börnchesgall"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998, I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), BauNutzungsverordnung (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) i.d.F. vom 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
- 1.1.4 235 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
- 1.2.2 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
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 o 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
- 1.2.4.5 Baufrühhaltezone gemäß 4.3
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab- leitung
- 1.2.5.1 20 kV-Freileitung, vorhanden mit beidseitigem Schutzstreifen (jeweils 9m)
- 1.2.5.2 20 kV-Kabel, geplant
- 1.2.5.3 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.2.6 Grünflächen
- 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier Grünland
- 1.2.7.2 Anpflanzung von Hochstammobstbäumen (Kirsche)
- 1.2.7.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.4.1
- 1.2.7.4 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.4.2
- 1.2.7.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der OVAG zu belastende Fläche
- 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- 1.2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 und (2) BauGB zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen:
- 2.1.1 Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) beträgt 4,2 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
- 2.1.2 Die zulässige Firshöhe beträgt 8,5 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
- 2.1.3 Die max. zulässige Sockelhöhe (= OK Erdgeschoss-Rohboden) beträgt 0,4 m über dem höchsten Anschnitt des natürlichen Geländes durch das jeweilige Gebäude.
- 2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.4.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Solitäre, 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  $\geq 6 \text{ qm}$  je Baum vorzusehen.
- 2.4.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken aus folgenden Arten:  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus spinosa - Schlehe  
Pyrus pyrastrer - 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.
- 2.5 Ausnahme gem. § 31(1) BauGB: Das Kellergeschoss darf dann ein Vollgeschoss sein, wenn es im Mittel um mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinaus aufsteigen muss, um zu gewährleisten, dass das Erdgeschoss vollständig über der Geländeoberfläche liegt. In diesem Fall darf die Zahl der Vollgeschosse Z=II betragen und die Geschossflächenzahl von GRZ=0,3 auf 0,6 angehoben 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. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Freistehende Doppel- und Mehrfachgaragen und untergeordnete Nebenanlagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 3.1.2 Dachbedeckung: 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 Holzlatten 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 bepflanzen.
- 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu bepflanzen oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
- 3.2.3 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO
- 3.4.1 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.

#### 3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):			
Quercus petraea	- Traubeneiche	Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Buche	Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cercus 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 pyrastrer	- 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	- Weißdorn		
Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten)			
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 5 (Kletterpflanzen)			
Clematis montana	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelblilch
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblilch	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
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  
§ 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 Baufrühhaltezone gemäß § 23(1) HStRG: Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- 4.4 Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_ in der Heimat-Zeitung.  
Grünberg, den 08. März 2006
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Ortsbeiratsitzung am 06.07.2004 vorgestellt.  
Grünberg, den 08. März 2006
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.10.2005 bis 18.11.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 08. März 2006 in der Heimat-Zeitung.  
Grünberg, den 08. März 2006

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 08. März 2006 als Satzung beschlossen.

Grünberg, den 08. März 2006

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 08. März 2006 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Grünberg, den 08. März 2006

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30	Stand:	28.04.2004
Stadt Grünberg, Stadtteil Lehnheim Bebauungsplan Nr. 72 "Die Börnchesgall"	22.06.2004	
	16.08.2005	
	24.01.2006	
Satzung	Bearbeitet: Fischer	
	CAD: Beil	
	Maßstab: 1 : 1.000	