Stadt Grünberg, Stadtteil Stangenrod

Bebauungsplan Nr. 74

"Auf dem Haines"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,3	0,3	I	o

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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. v. 18.06.2002 (GVBl.I, 25.06.2002, Nr. 14 S. 274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.06.2005 (GVBl.I, S. 434)

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 6	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	56	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		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1	LW	Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.4.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.5		Sichtfeld; es gilt 2.3
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1	V	Verkehrsbegleitgrün
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		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen
1.2.6.2		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.5.1
1.2.6.3		Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.2
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1	5 5	Vermaßung
1.2.8.2		geplante Böschung (unverbindlich)
1.2.8.3		Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes
1.2.8.4		Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Telekom AG

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 Firsthöhe 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)11 BauGB: Die Sichtflachen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

2.5 Anpflanzung von Baumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

2.5.1 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 ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.5.2 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 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 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 GFZ=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 Dacheindeckung: 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 Schleppgauben (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 beranken.

3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.

3.2.3 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO

3.3.1 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.

3.4 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	Cerasus 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 pyraster	- Wildbirne
Artenliste 3 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus laevigata			
Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / 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 vulgaris	- Flieder
Artenliste 5: 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 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 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. (...)

(4)

4.3 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologie und Paläontologie, weist mit Stellunnahme vom 28.10.2005 darauf hin, dass die Behörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen ist, da im Bebauungslanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen sei.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.03.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am // // in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 3.8.06

Bürgermeister

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 Bürgerinformationsveranstaltung am // vorgestellt.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 3.8.06

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 08.03.2006 in der Heimat-Zeitung.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 3.8.06

Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 05.07.2006 als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 3.8.06

Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 10.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Grünberg, den 11.08.2006

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000)

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

Stadt Grünberg, Stadtteil Stangenrod
Bebauungsplan Nr. 74
"Auf dem Haines"

Satzung

Stand:	22.09.2005
	06.02.2006
	11.05.2006
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Roeßing/Beil
Maßstab:	1 : 1.000

CHRISTIANE1 Z:\DATA\20000613\SUB00028\5_HAINES.LEG