Stadt Grünberg, Stadtteil Stockhausen

Bebauungsplan Nr.77

"Hedtwigsweg"

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818),
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) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl.II 85-61, 2005 Nr. 11 S. 305).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 1	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	86	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	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
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o	offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.5		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.5.1		Freileitung der Deutsche Telekom AG
1.2.5.2		0,4kV Freileitung der OVAG
1.2.5.3		0,4kV Kabel der OVAG
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		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.4.1
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.4.2
1.2.6.3		Erhalt von Laubbäumen
1.2.6.4		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.7.1.1	Rp	Reitplatz
1.2.7.2		Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.0 Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 5 BauNVO:
Neben den gem. § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.1 Gem. § 9 (1)2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 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.

2.3 Gem. § 9 (1)2 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO:
Im Gebiet lfd. Nr. 3 wird abweichend von den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO bestimmt, dass in Anlehnung an den baulichen Bestand eine GRZ von 0,8 zulässig ist.

2.4 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 ≥ 6 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 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.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden:

2.5.1 Sammelmaßnahmen zur Kompensation der verursachten Eingriffe im Dorfgebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Dem Eingriff werden als Kompensation 16.912 Punkte des kommunalen Ökokontos der Stadt Grünberg zugeordnet.
Ökokontomaßnahme Köschersrod in der Gemarkung Queckborn
Neupflanzung sowie ergänzende Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel-, Pult- (auch gegeneinander versetzte) und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt bis 45°.

3.1.2 Dacheindeckung: Bei Wohngebäuden sind Tonziegel und Dachsteine in rot, braun und grau zulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Für land-, forstwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude, Ställungen, Nebengebäude und Nebenanlagen sind alternative Materialien wie z.B. Metall- und Wellzementdächer zulässig. Die Dachfarben sind dem Hauptgebäude anzupassen.

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.

3.4 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 Bauerngärten 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	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	- 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 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III A des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Mücke – Groß Eichen der OVAG Friedberg.

4.4 OVAG, Stellungnahme vom 10.02.2006 (Auszug)
Die OVAG Friedberg weist darauf hin, dass in den Bereichen in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, ihre vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Im Einzelfall bittet sie um Rücksprache mit dem Netzbezirk Ulrichstein, Struthweg 2, 35327 Ulrichstein, Telefon 06645/971-0.
Nach DIN VDE 0211/12.85 – Freileitungen bis 1000 V – muss bei blanken Leitern ein Abstand von 1,0 m mindestens jedoch 0,2 m bei ausgeschwungenem Leiterseil zu Bäumen eingehalten werden. Bei isolierten Leitungen ist kein Abstand vorgeschrieben. Es ist jedoch darauf zu achten, dass eine mechanische Beschädigung der Isolierung – z.B. durch Abrieb – vermieden wird; hier wird ein Abstand von 1,0 m empfohlen.
Da bei Abständen zu Wohngebäuden und sonstigen Bauwerken eine Fülle von Abständen und Bestimmungen einzuhalten sind, können diese nur nach Rücksprache mit der Fachabteilung der OVAG in Friedberg – Telefon 06031/821344 – Objekt bezogen angegeben werden.

4.5 Regierungspräsidium Gießen Abteilung Bergaufsicht, Stellungnahme vom 10.02.2006 (Auszug)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet des erloschenen Bergwerkfeldes „Hoffnung", in dem Bergbau in Tief- und Tagebau betrieben wurde. Nach der Festlegung der ehem. Bergwerkseigentümerin zum Flächennutzungsplan Grünberg hat im Planungsbereich Erzgewinnung im Tagebau (heute verfüllt) stattgefunden. Eine Beeinträchtigung der Standfestigkeit des Baugrundes kann daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.6 Landesamt für Denkmalpflege:
Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.01.2006 in der Heimat-Zeitung.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.01.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 16.01.2006 bis 17.02.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde an die Fachbehörden mit Schreiben vom 22.12.2005 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen 17.02.2006.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.07.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 31.07.2006 bis 01.09.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Fachbehörden 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 31.07.2006 bis 01.09.2006 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde am 09.11.2006 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-6.

Grünberg, den 11.01.2007

Siegel der Stadt Grünberg

Ide, Bürgermeister

7. Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 11.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Grünberg, den 11.01.2007

Siegel der Stadt Grünberg

Ide, 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 Stockhausen
Bebauungsplan Nr. 77
"Hedtwigsweg"

Satzung

Stand:	28.09.2005
	27.02.2006
	15.05.2006
	12/2006
Bearbeitet:	Bode
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000

(:HREFTBANR) Z:\DATA\20000613\DJB0002915_HEDWIG.LEG