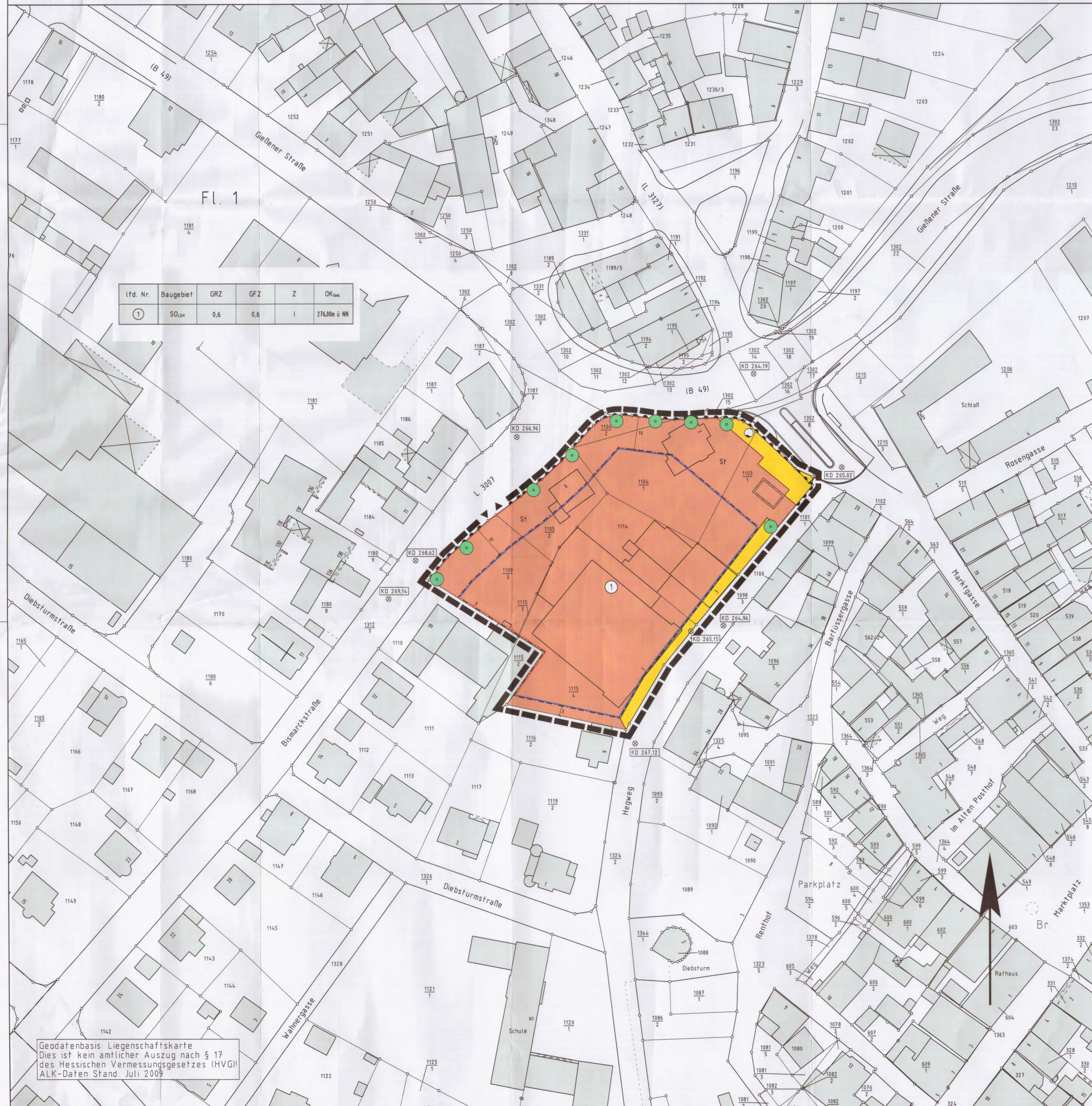


# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 81

### "Hegweg"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK <sub>Geb</sub>
1	SO <sub>Leh</sub>	0,6	0,6	I	276,00m ü NN

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte  
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17  
des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVG)  
ALK-Daten Stand Juli 2009

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2686),  
BauNVO (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 55),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom  
06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 1 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 SO<sub>Leh</sub> Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 I Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier:
- 1.2.2.4.1 OK<sub>Geb</sub> Gebäudeoberkante
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baulinie
- 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 Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabteilung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Wasser (Brunnen)
- 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 2.5.2 (die Standorte können bis zu 5m verschoben werden)
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- 1.2.7.1.1 St Stellplätze des Sondergebietes
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO:
- 2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO<sub>Leh</sub> ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen zulässig für Nahrungs- und Genussmittel mit max. 1.550 qm Verkaufsfläche; hiervon sind auf mind. 350 qm ausschließlich Getränke zulässig. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.1.2 Zulässig sind zudem ein Backshop mit Verzehr und Bestuhlung sowie Dienstleistungen ohne eigene Verkaufsflächen wie z.B. Bankautomat und Schlüsseldienst.
- 2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO<sub>Leh</sub> darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.
- 2.3 Gem. § 9(1) BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken außerhalb des Kundenparkplatzes, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2.4 Gem. § 9(1) BauGB: Die Fahrwege des Kundenparkplatzes sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.
- 2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB:
- 2.5.1 Pro 6 ebenerdige Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.5.2 zu pflanzen und zu unterhalten; die nach der Planzeichnung auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.5.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, STU 14-16 cm):  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Quercus robur – Stieleiche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 3.1.1 Zulässig sind ausschließlich gebogene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzeln (gem. 3.4 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.4 Artenliste 3).
- 3.1.2 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 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen 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.o.).
- 3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):	Acer campestre - Feldahorn	Tilia cordata - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Carpinus betulus - Hainbuche	Fagus sylvatica - Buche	Juglans regia - Walnuß
Quercus robur - Stieleiche	Quercus petraea - Traubeneiche	Malus sylvestris - Wildapfel
Sorbus aucuparia - Eberesche		Prunus avium - Wildkirsche
Artenliste 2 (Sträucher):	Carpinus betulus - Hainbuche	Lonicera xylosteum - Hasenröschen
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana - Hasel	Prunus spinosa - Schwarzdorn
Ornithoglossum - Weißdorn		Rosa canina agg. - Hundrose
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):	Clematis montana - Trompetenblume	Lonicera caprifolium - Geißblatt
Clematis flammula - Clematis, Waldrebe	Clematis integrifolia - Clematis, Waldrebe	Polygonum tuberosum - Kletterknöterich
Hedera helix - Efeu	Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt	Vitis vulpina - Edelrebe
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein		Wisteria sinensis - Blauregen, Gyzine

#### 4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Schutzzone III für das Wassernetz Querschnitt der Stadwerke Grünberg. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 04.04.1990 (StAnz. 21/1990, S. 964) sind zu beachten.
- 5 Hinweise
- 5.1 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.
- 5.2 Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 29.03.2009  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.07.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.07.2009  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.2009 bis einschließlich 11.09.2009

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom 05.08.2009  
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt auf den Zeitraum vom 10.08.2009 bis einschließlich 11.09.2009

Der Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB sowie gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgt durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2009

Die Bekanntmachungen erfolgten im Heimat-Zeitung Grünberg

Ausfertigungsvermerk:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Grünberg, den 25.11.2009

  
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB in Kraft getreten am: 26.11.2009

Grünberg, den 25.11.2009

  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

