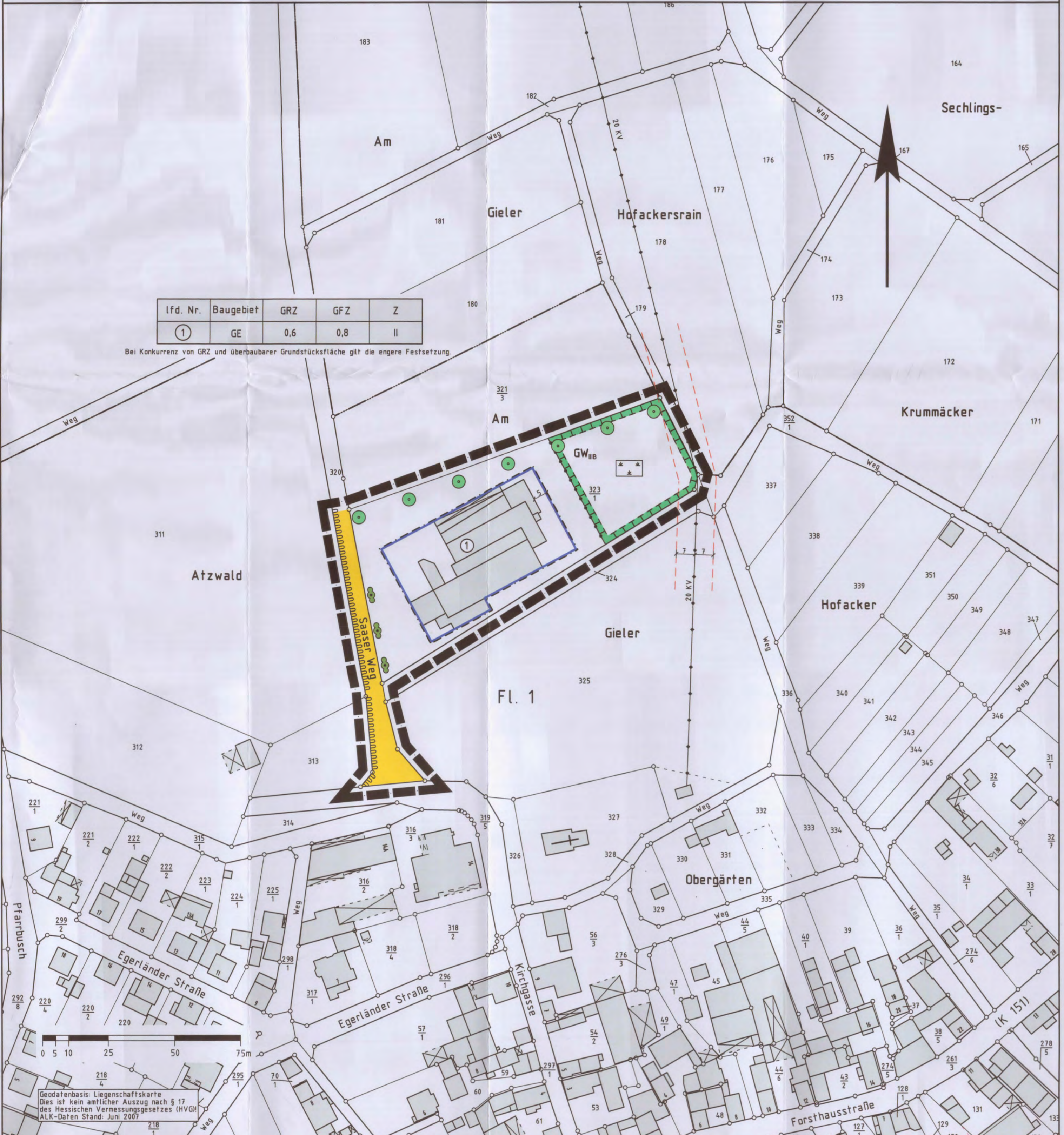


Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach

Bebauungsplan Nr. 82

"Am Gieler"



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),
 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),
 Planziensverordnung 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 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

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 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 1.2.5.1 20kV Freileitung mit Schutzstreifen
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- 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; zu den Maßnahmen vgl. 2.4.2
- 1.2.7.1.1 Zweckbestimmung Extensivgrünland
- 1.2.7.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.5.2
- 1.2.7.3 Erhalt von Sträuchern
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungstätten sind unzulässig.
 - 2.2 Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO gilt: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstellen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche.
 - 2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 - 2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB sowie Maßnahmen, die gem. § 9(1a) BauGB dem Eingriff zugeordnet werden:
 - 2.4.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
 - 2.4.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06. eines Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzufahren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Extensive Beweidung bei 1-2 Weidgängen pro Jahr ohne Fütterung. Umtrieb nach dem etwa 2/3 des Bestandes abgefressen sind, falls notwendig ist eine Nachmahd zulässig.
 - 2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
 - 2.5.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Es gilt 2.5.2.
 - 2.5.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, StU 14-16 cm):
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe \geq 6 qm je Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO gilt für Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder in wassergebundener Bauweise zu errichten.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
- 3.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qm Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet vorzusehen.
- 3.3.2 Grundstücksfreiflächen: 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 150 qm, ein Strauch 10 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):		Artenliste 2 (Sträucher):	
Acer campestre - Feldahorn	Tilia cordata - Winterlinde	Carpinus betulus - Hainbuche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Acer platanoides - Spitzahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Cornus sanguinea - Roter Hartrieel	Prunus spinosa - Schliehe
Acer pseudoplatanus - Bergahorn		Corylus avellana - Hasel	Rosa canina agg. - Hundrose
Carpinus betulus - Hainbuche	Aesculus hippocastanum - Kastanie	Crataegus monogyna/ - Weißdorn	
Fagus sylvatica - Buche	Juglans regia - Walnuss	Artenliste 3 (Kletterpflanzen):	
Quercus robur - Stieleiche	Malus sylvestris - Wildapfel	Comus mas - Kornelkirsche	Laburnum vulgare - Goldregen
Quercus petraea - Traubeneiche	Pyrus pyraeaster - Wildbirne	Buxus sempervirens - Buchsbaum	Mespilus germanica - Mispel
Sorbus aucuparia - Eberesche	Sorbus domestica L. - Speierling	Forsythia intermedia - Forsythie	Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
		Ilex aquifolium - Stechpalme	Syringa vulgaris - Flieder
		Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein	

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Schutzzone III/B für das Wasserwerk Queckborn der Stadtwerke Gießen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 04.04.1990 (StAnz. 21/1990, S. 964) sind zu beachten.
- 4.2 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzverordnung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweis

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

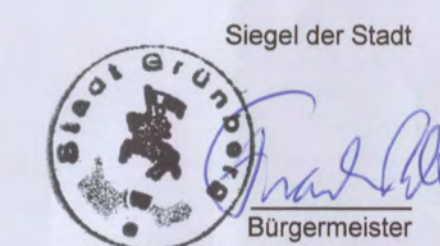
§ 42 HWG: Abwasser

- (1) ...
- (2) ...
- (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.07.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.12.2007 in der Heimatzeitung.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.12.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 21.12.2007 bis 25.01.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 12.12.2007 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 25.01.2008.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.04.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 13.05.2008 bis 13.06.2008 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 13.05.2008 bis 13.06.2008 festgelegt.
- 6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HGO:
Der Planentwurf wurde am 27.08.2008 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-6.



Grünberg, den 04.03.2008

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

Der Bebauungsplan wurde am 04.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.



Grünberg, den 04.03.2008

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 27.08.2007
06.12.2007
25.04.2008

▲ Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach
Bebauungsplan Nr. 82
"Am Gieler"

Satzung

Bearbeitet: Fischer
CAD: Beil
Plangröße: 99 cm x 57 cm
Maßstab: 1 : 1.000