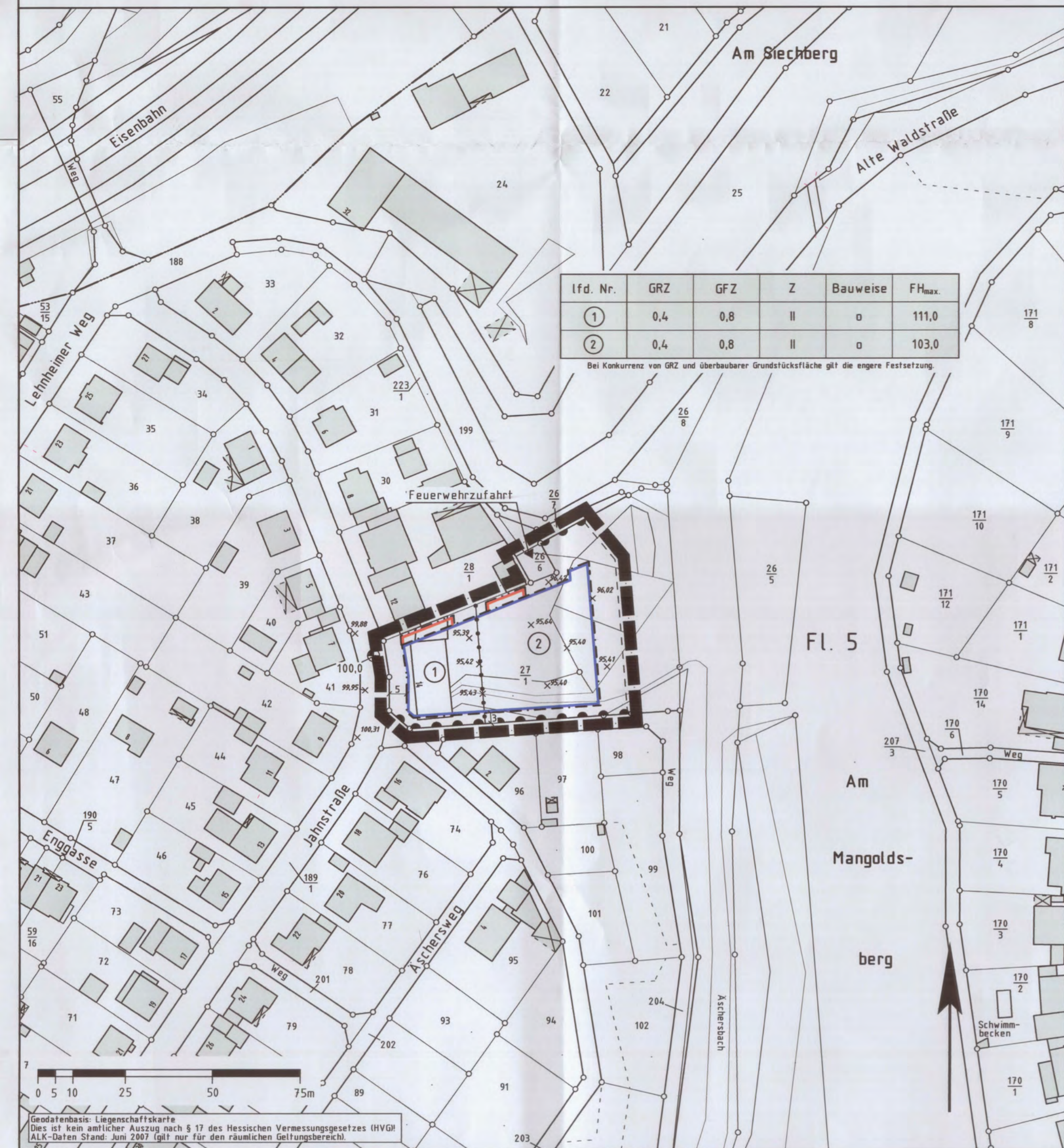


# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

### "Jahnstraße" 1. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), 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 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 FL 5 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.1.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.1.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.1.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt Kanaldeckel:
  - 1.2.1.4.1 FH<sub>max.</sub> maximale Firsthöhe
- 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.2.1 o offene Bauweise
- 1.2.2.2 Baulinie
- 1.2.2.3 Baugrenze
- 1.2.3 Verkehrsflächen
- 1.2.3.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
  - 1.2.3.1.1 Feuerwehrezufahrt
  - 1.2.3.1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4 Sonstige Planzeichen
- 1.2.4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.4.3 Bezugspunkt Kanaldeckel (100,0)
- 1.2.4.4 Punkthöhe

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind zwei Mehrfamilienhäuser und drei Einfamilienhäuser mit insgesamt maximal 11 Wohneinheiten.
- 2.2 Die Baulinie Abschnitt eins gilt nur für die Gebäude und Gebäudeteile bis zu einer Höhe von kleiner gleich 100,0. Für darüber hinaus aufsteigende Gebäude und Gebäudeteile gilt die Baugrenze. Die Baulinie Abschnitt zwei gilt nur für Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung. Für darunter liegende Gebäude und Gebäudeteile gilt die Baugrenze.
- 2.3 Bei ggf. parallel zur Jahnstraße geplanten Gebäuden wird das Kellergeschoss, wenn es aufgrund des Höhenversatzes zwischen Jahnstraße und dem Niveau des ehemaligen Bauhofes die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllt, bei der Bestimmung der Zahl der der zulässigen Vollgeschosse nicht mitgerechnet.
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
  - 3.1.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
  - 3.1.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.

- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s. u.). Blühende Ziersträucher können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.4 Artenliste:

Artenliste 1 (Bäume): Sol. / H., 3 x v., STU 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200 cm			
Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Quercus robur	- Stieleiche	Malus div. Spec.	- Apfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Tilia cordata	- Winterlinde

Artenliste 2 (Sträucher): Sträucher: v. m.B. 100-150 cm			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus padus	- Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Crataegus monogyna / C. laevigata	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Malus sylvestris	- Wildapfel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne	Salix caprea	- Salweide
		Viburnum lantana	- Wolfliger Schneeball

#### 4 Nachrichtliche Übernahme

- 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.

#### 5 Hinweise

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.10.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.12.2010
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.03.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.03.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2011
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Heimat Zeitung

#### Ausfertigungsvermerk:

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

Grünberg, den 05.10.2011

*Frank*  
Bürgermeister



#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Grünberg, den 05.10.2011

*Frank*  
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 22.02.2011  
28.02.2011  
03.05.2011  
26.08.2011

Bearbeitet: Fischer  
CAD: Roefling  
Maßstab: 1 : 1.000