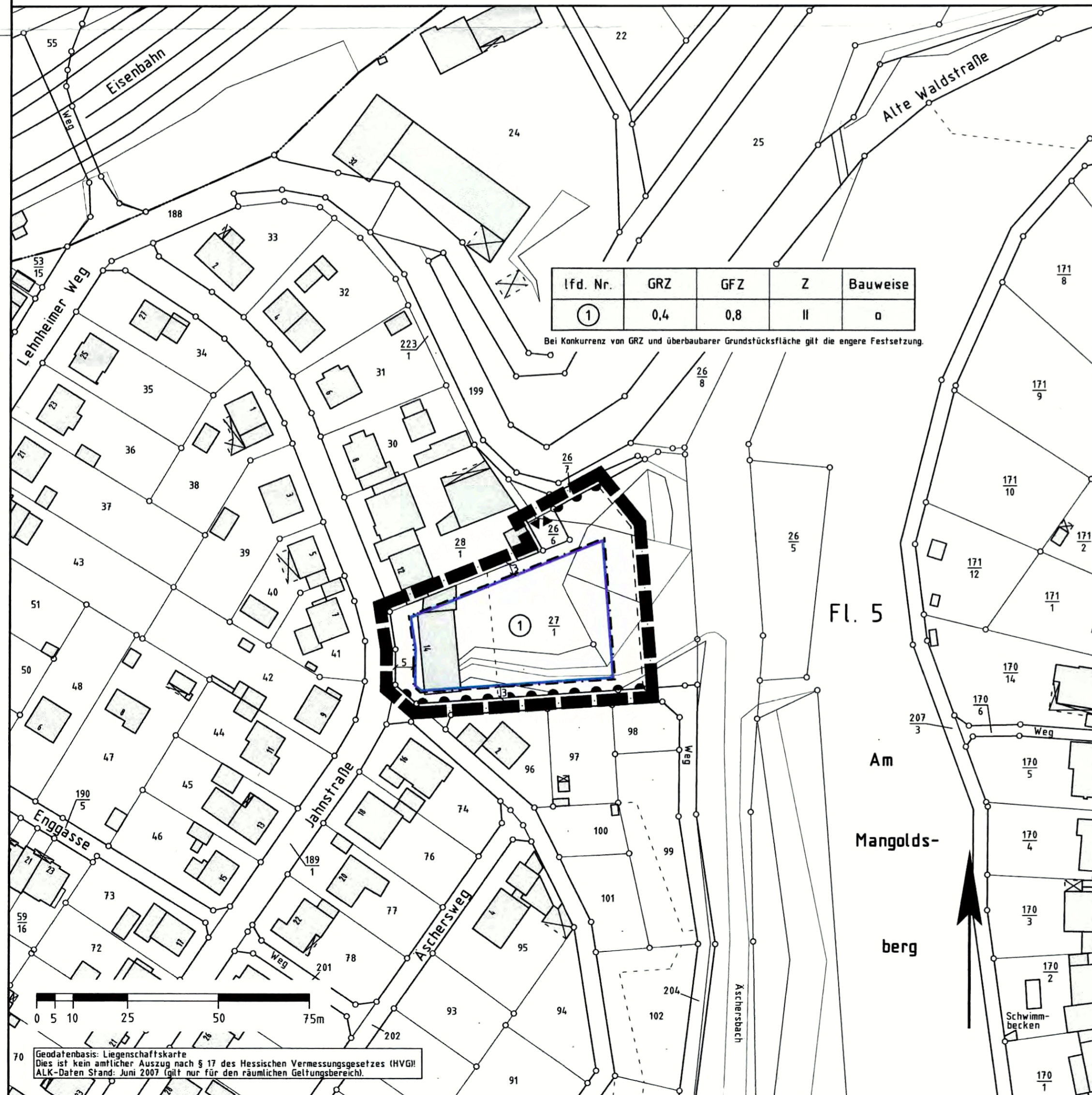


Stadt Grünberg, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

"Jahnstraße"



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), Planzeichenvorordnung (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), Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 28.11.2007 (GVBl. I 751-816, 2007 Nr. 25 S. 792).

1 Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Flurgrenze
 - 1.1.1 Flurnummer
 - 1.1.2 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

- Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.2.1 o offene Bauweise
 - 1.2.2.2 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- 1.2.3.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 - 1.2.3.1.1 Einfahrt/Ausfahrt
 - 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

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind bis zu 3 Mehrfamilienhäuser mit je max. 4 Wohneinheiten.
- 2.2 Bei einem ggf. parallel zur Jahnstraße geplanten Gebäude 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.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)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(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
 - 3.1.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlatten 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 vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)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): Straucher: v. m. B. 100-150 cm		
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Prunus padus - Traubenkirsche	
Corylus avellana - Hasel	Ribes div. spec. - Beerensträucher	
Crataegus monogyna / - Weißdorn	Rosa canina - Hundsrose	
C. laevigata	Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrosen	
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
Malus sylvestris - Wildapfel	Salix caprea - Salweide	
Pyrus pyraeaster - Wildbirne	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	

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 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Schutzzone IIIA für das Wasserwerk Queckborn der Stadtwerke Gießen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 4.4.1990 (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 der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

- 5.2 Gem. Städtebauliches Vertrag zwischen der Stadt Grünberg und der Vorhabenträgerin vom 03.02.2009 gilt:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung ausschließlich über die Jahnstraße zu erschließen. Die Vorhabenträgerin erkennt an, dass kein Anspruch auf den Ausbau des Lehnheimer Weges; Flur 5; Flurstück 188, sowie der angrenzenden Wegeparzelle Alte Straße; Flur 5; Flurstück 199 besteht. Es besteht für die genannten Parzellen kein Anspruch auf die Errichtung einer Straßenbeleuchtung. Ebenso besteht für die genannten Parzellen kein Anspruch auf Winterdienst. Ein solcher wird auch im Vollzug des Bebauungsplanes nicht erhoben. Die Abfallbeseitigung kann ausschließlich von der Jahnstraße erfolgen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.01.2008 in der Heimat Zeitung.

- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2008 bis 14.03.2008 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 21.01.2008 in der Heimat Zeitung.

- 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 22.01.2008 an die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2008 bis 14.03.2008 festgelegt.

- 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde am 10.12.2008 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.

Grünberg, den 23.12.2008



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

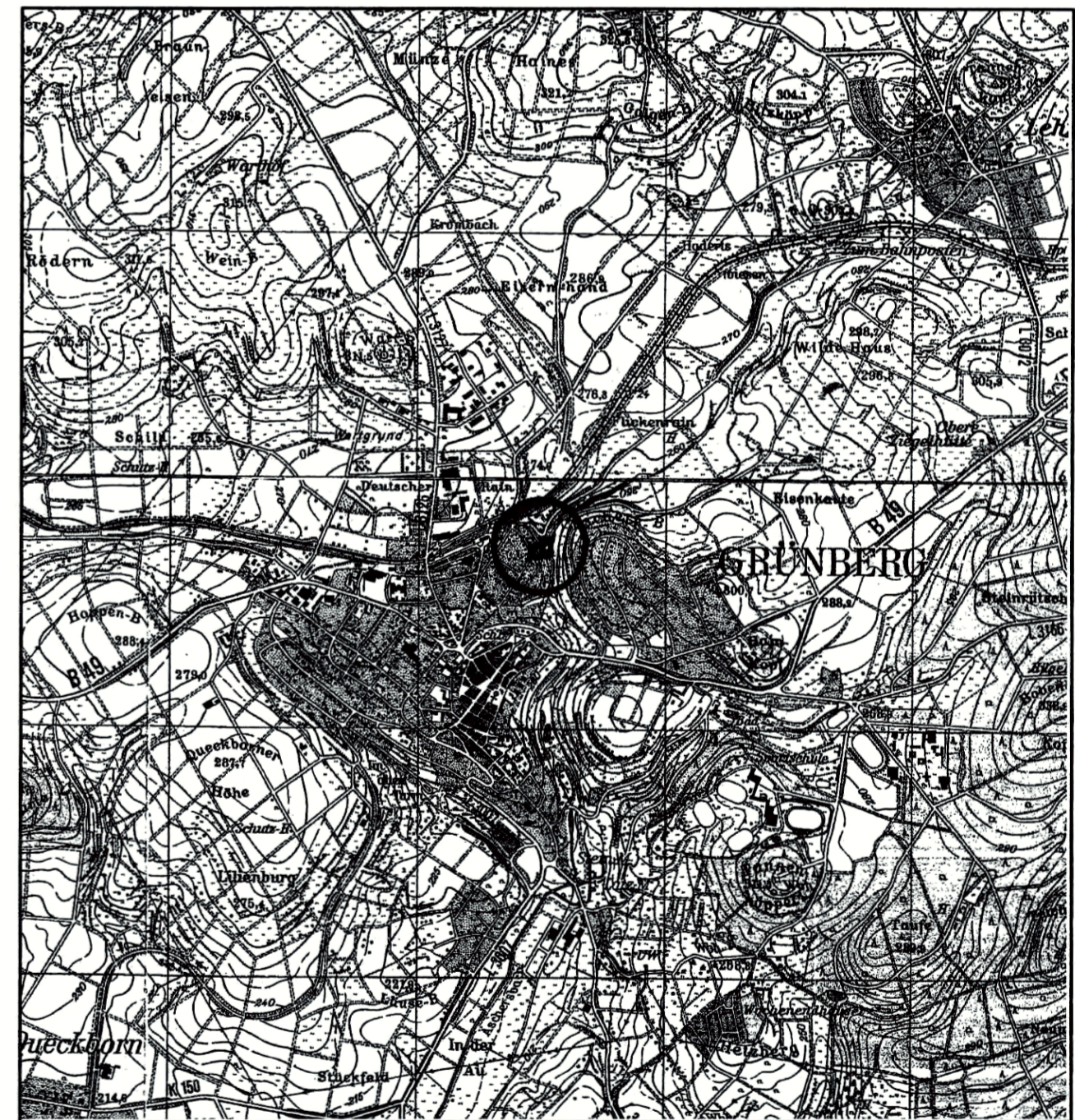
Der Bebauungsplan wurde am 24.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.



Grünberg, den 23.12.2008

Franziska
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 03.01.2008
19.03.08 / 03.02.09

Stadt Grünberg, Kernstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83
"Jahnstraße"
Satzung

Bearbeitet: Fischer
CAD: Beil
Plangröße: 88 x 44 cm
Maßstab: 1 : 1.000