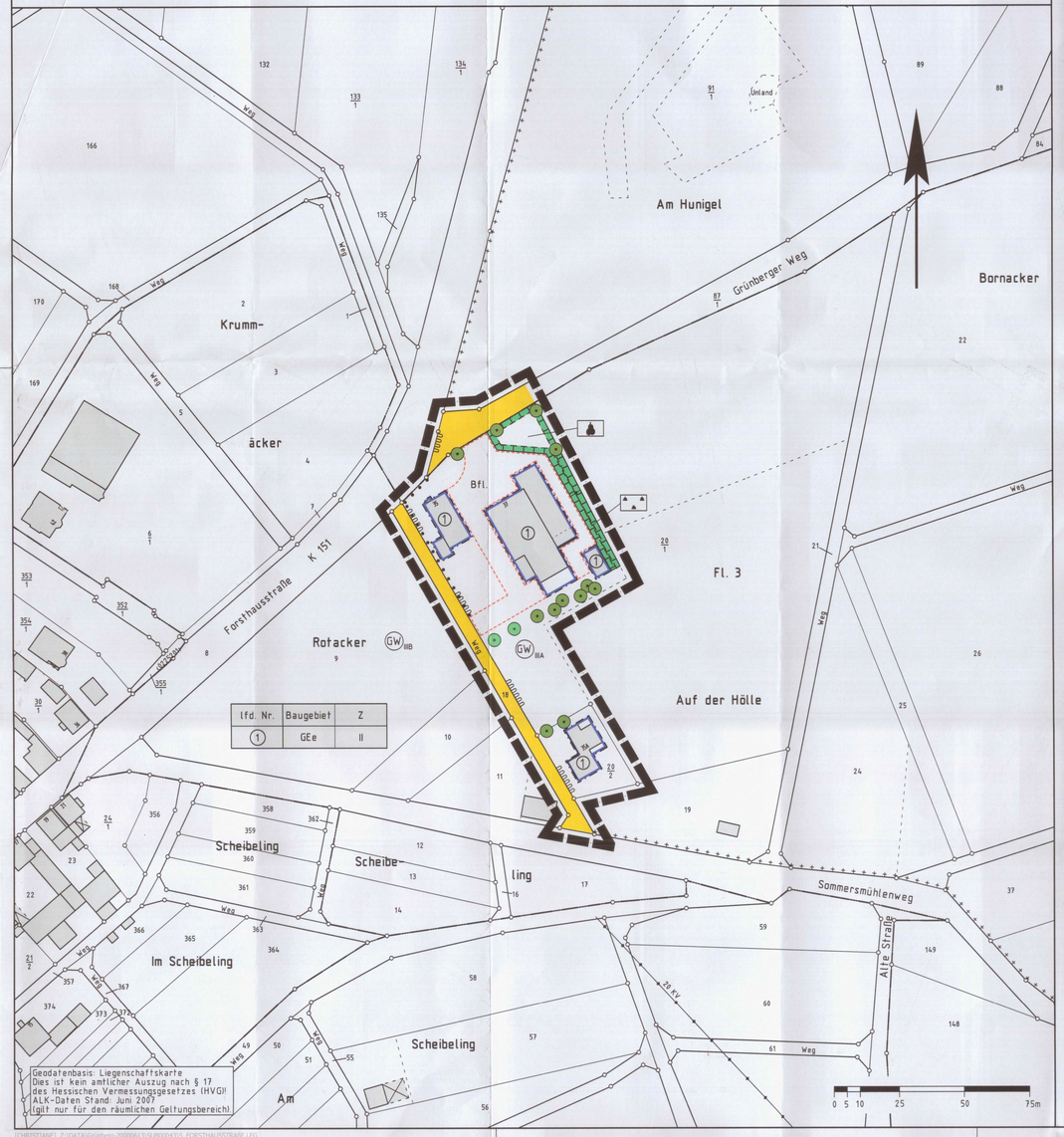
# Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach

# Bebauungsplan Nr. 84 "Forsthausstraße"




| lfd. Nr. | Baugebiet | Z |
|---|---|---|
| 1 | GEe | II |

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVG)!
ALK-Daten Stand: Juni 2007
(gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

[CHRISTIANE]: Z:\DATA\Grünberg-20000613\SUB00043\S_FORSTHAUSSTRASSE.LEG

## 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. 2585),
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 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

## 1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 3 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 20/1 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

1.2.5.1 GW IIIA Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. 2.2

1.2.6.1.1 Zweckbestimmung Obstwiese

1.2.6.1.2 Zweckbestimmung Ruderalflur

1.2.6.2 Anpflanzung von Obstbäumen

1.2.6.3 Erhalt von Obst- und Laubbäumen

1.2.6.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:

1.2.7.1.1 Bfl. Betriebsfläche

1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet

2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO gilt:
Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO gilt:
Unzulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

2.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt:
Unzulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB:

2.2.1 Entwicklungsziel: Erhalt der Streuobstwiese
Maßnahme: Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Die bestehende Wiese ist als 1-2-schüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düngung ist unzulässig.

2.2.2 Entwicklungsziel: Erhalt der Ruderalflur
Maßnahmen: Die ruderale Böschungsvegetation ist durch extensive Pflege zu erhalten. Die Lagerung von Abfällen ist unzulässig.

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB:

2.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gilt:
Im Plangebiet sind gemäß der Darstellung in der Plankarte bewährte Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Sortenauswahl (Beispiele)
Rote Sternrenette - Apfel
Roter Boskoop - Apfel
Graue französische Renette - Apfel
Rheinischer Bohnapfel - Apfel
Riesenboiken - Apfel
Gravensteiner - Apfel
Roter Trierer Weinapfel - Apfel
Winterglockenapfel - Apfel
Roter Herbstkalvill - Apfel
Winterrambour - Apfel
Kaiser Wilhelm - Apfel
Schöner von Nordhausen - Apfel
Jakob Lebel - Apfel
Clapps Liebling - Birne
Gute Graue - Birne
Frühe von Trevoux - Birne
Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche

2.3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt:
Die im Plangebiet vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Darstellung in der Plankarte) werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

## 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO)- Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

3.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht zu errichten.
Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.

3.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mindestens 60% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.
Hiervon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Obstbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt je 25m² ein Baum.

Artenauswahl (Beispiele):

| | | |
|---|---|---|
| Vogelkirsche | - | Prunus arvium |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Rotbuche | - | Fagus sylvatica |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |

## 4 Hinweise

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 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3 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.

4.4 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht:
Im Plangebiet ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Aufschluss- und Untersuchungsarbeiten stattgefunden haben. Die örtliche Lage dieser Arbeiten ist hier nicht bekannt.

4.5 Es befinden sich Stromversorgungsleitungen der Mittelhessen Netz GmbH im Plangebiet.

## 5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den festgesetzten Schutzzonen IIIA und IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Queckborn der Stadtwerke Gießen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 04.04.1990 (StAnz. 21/1990, S. 964) sind zu beachten.

5.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG.

## Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 17.04.2008

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.04.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 02.04.2009
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.04.2009
bis einschließlich 08.05.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.01.2010
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.01.2010
bis einschließlich 19.02.2010

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.04.2010

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 04.05.2010

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 05.08.2010

Grünberg, den 04.05.2010

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35449 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach
Bebauungsplan Nr. 84 "Forsthausstraße"

Satzung

| | |
|---|---|
| Stand: | 07.01.09/12.02.09 |
| | 01.04.2009 |
| | 07.08.2009 |
| | 11.03.2010 |
| Bearbeitet: | Helmecke |
| CAD: | Roeß, Schn., Beil |
| Maßstab: | 1 : 1.000 |