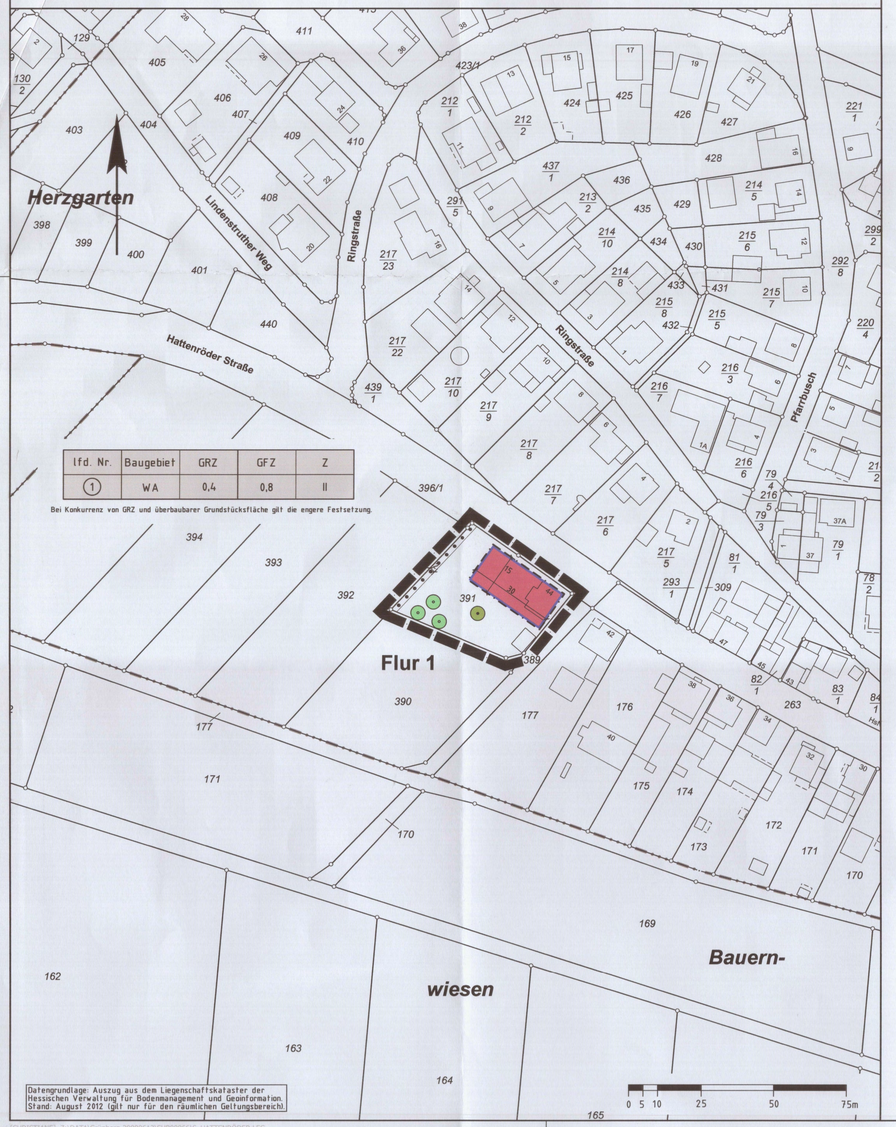
Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach

Bebauungsplan

"Hattenröder Straße 44"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	WA	0,4	0,8	II

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: August 2012 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

[CHRISTIANE] Z:\DATA\Grünberg-20000613\SUB0000661\S_HATTENRÖDER.LEG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 1 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 391 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.4.1 Anpflanzung von Laubbäumen

1.2.4.2 Erhalt von Laubbäumen

1.2.4.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern

1.2.5 Sonstige Planzeichen

1.2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.3.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.3.2 Je Symbol ist ein großkroniger Laubbaum der folgenden Arten (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 12-14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Fraxinus excelsior – Esche
Sorbus aucuparia – Eberesche

Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen. (siehe Artenliste für Anpflanzungen).

3.2 **Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

3.3 **Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².

3.3.2 Artenlisten für Anpflanzungen:

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

sowie bewährte Hochstamm-Obstbaumsorten

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus

Kletterpflanzen:

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana	
Clematis-Hybr.	Clematis, Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geisblatt
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

4 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.2 Verwertung von Niederschlagswasser:

4.2.1 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).

4.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.4 Die Mittelhessen Netz GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 21.08.2012 mit, dass in Teilbereichen des Plangebietes unterirdische Stromversorgungsleitungen verlegt sind. Eine Bestandsauskunft ist unter www.stadtwerke-giessen.de zu erhalten.

4.5 Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüschen zur Baufeldvorbereitung ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG)).
Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und das Verbot zum Fangen von Tieren geschützter Arten hingewiesen. (§ 44 Nr. 1 BNatSchG).

4.6 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.7 Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bereiches einer ehemaligen Flak-Stellung. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss deshalb grundsätzlich ausgegangen werden. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt zu kontaktieren, entsprechende Bodenuntersuchungen sind zu beauftragen. Weitere Informationen auf www.rp-darmstadt.hessen.de.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	21.06.2012
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	09.08.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	09.08.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	17.08.2012
bis einschließlich	17.09.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	15.11.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	23.11.2012
bis einschließlich	07.01.2013

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 06.02.2013

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Grünberger Woche.

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 22.04.2013

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 26.04.2013

Grünberg, den 22.04.2013

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

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

Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach
Bebauungsplan
"Hattenröder Str. 44"
Satzung

Stand:	13.08.2012
	07.11.2012
	14.11.2012
	10.01.2013
Bearbeitet:	Krutzsch
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000