

STADT GRÜNBERG, STT. WEICKARTSHAIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9.1

> HOHLWEG <



Gemarkung: Weickartshain
Maßstab 1:1000

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes legenden Flurstücke stimmt der nachgewiesene Gebäudebestand mit der Örtlichkeit überein.
Gießen, den 19.11.1990
Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. I S. 134), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.7.1990 (GVBl. I S. 476), Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan v. 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)

Zeichenerklärung	
	Katasteramtliche Darstellungen
	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
	Planzeichen
	Art der baulichen Nutzung
	Allgemeines Wohngebiet
	Maß der baulichen Nutzung
	Geschoßflächenzahl
	Grundflächenzahl
	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen:
	max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Rad-/Gehweg
	Sichtfläche; der Sichtflächenbereich ist von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen und dgl. über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten und ggfs. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen. Auf ein Pflanzgebot ist im Sichtflächenbereich zu verzichten bzw. auf eine Höhe von 0,80 m einzuschränken.
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich):
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. Ziffer (4.3) der textl. Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Anpflanzung von Hochstammobstäumen; vgl. auch Ziffer (4.3.2) der textl. Festsetzungen
	Anpflanzung von bewährten Hochstammobstäumen und standortgerechten Laubsträuchern; vgl. auch Ziffer (4.3.1 und 5) der textl. Festsetzungen
	Anpflanzung von Stieleichen (Quercus robur)
	Erhalt von Hochstammobstäumen
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

(1) Gem. § 9(1)2 BauGB: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,0 m ab Oberkante oberster Vollgeschosßdecke.

(2) Gem. § 9(1)3 BauGB: Die Größen der Baugrundstücke werden wie folgt festgesetzt:

Mindestgröße	Höchstmaße*
550 m ²	750 m ²

Die Höchstmaße gelten nur für Wohnbaugrundstücke.

(3) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:

(4.1) Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist einer Regenwasseranlage zuzuführen und als Brauchwasser zu verwenden; ein Speichervolumen von mind. 2 m³ je 100 m² projizierte Dachfläche ist vorzuhalten. Überschüssiges Niederschlags- und Dränagewasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben - zu versickern.

(4.2) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder Schotterterrassen zu befestigen.

(4.3) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Plankarte 2): Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Kleinsäuger, Vogel und Insekten geeigneten Lebensraum bestehend aus den Einzelementen Hecke, Streuobstwiese und Extensivgrünland zu schaffen:

(4.3.1) Hecke: Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend den Festsetzungen der Plankarte eine mind. 5 m breite, mehrreihige Hecke aus Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schw. Holunder (Sambucus nigra) und Heckenrose (Rosa canina) - mind. 1 Strauch je m² - anzupflanzen und durch eine einreihige Baumpflanzung aus Bergahorn (Pflanzabstand der Überhälter 7 - 10 m) zu vervollständigen.

(4.3.2) Streuobstwiese: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 150 m² Grundfläche mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum zu pflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Bewirtschaftung der Unterkultur analog Ziffer (4.3.3).

(4.3.3) Die Fläche ist als zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Der erste Schnitt ist zwischen dem 15.6. und 15.7. durchzuführen, der zweite 10-12 Wochen später. Das Mahgut ist abzuführen, Düngung ist unzulässig. Soweit noch ackerbaulich genutzt Begrünung durch Heumulchsaat: das auf 1 m² gewonnene Heu wird auf 1 m² zu berasende Fläche ausgebracht.

(5) Gem. § 9(1)25a BauGB (Plankarte 1): Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend den Darstellungen der Plankarte auf den Baugrundstücken eine geschlossene Laubstrauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn, Prunus spinosa - Schwarzdorn, Rosa canina - Hundsrose sowie Rubus fruticosus - Brombeere, Rubus idaeus - Himbeere und Carpinus betulus - Hainbuche) anzupflanzen. Diese Holzstruktur ist entlang der nördlichen und westlichen Grenze als einreihige Pflanzung bewährter Hochstammobstbäume fortzusetzen.

(6) Gem. § 9(4) i.V.m. § 118(1) HBO: Für die innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen zulässigen baulichen Anlagen gilt, daß nur Dächer mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig sind. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen (einschl. Flachdächer) zugelassen werden, sofern diese als Terrasse genutzt oder begrünt werden. **Drempel sind unzulässig.**

(7) Gem. § 9(4) i.V.m. § 118(1)3 HBO: Einfriedigungen: Mauersockel sind nur entlang der strassenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n); seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind aus Holz oder Drahtgeflecht herzustellen.

(8) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1)5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die gemäß Ziffer (5) der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei zur Anrechnung gebracht werden.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Lauter-Bad Nauheim. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.6.92 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.6.92 in der Weickartshain.

12. Mai 1992
Grünberg, den.....



Siegel der Stadt
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.12.92 in der Verwaltung in der Zeit vom 14.12.92 bis 31.12.92 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 14.12.92 vorgestellt.

12. Mai 1992
Grünberg, den.....
Siegel der Stadt
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 14.12.92 bis 14.01.93 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 14.12.92 in der Weickartshain.

12. Mai 1992
Grünberg, den.....
Siegel der Stadt
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 29.4.92 als Satzung beschlossen.

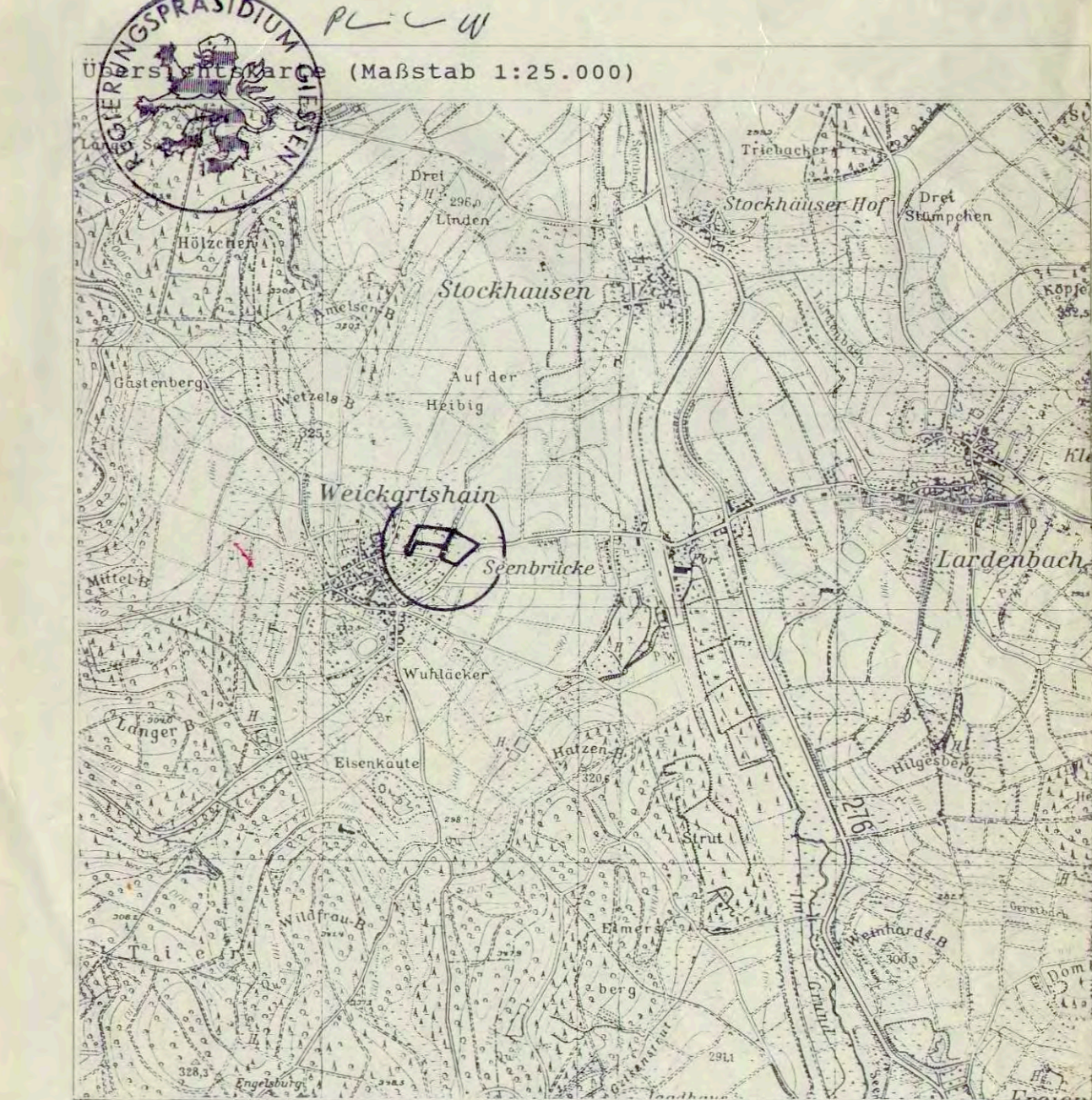
12. Mai 1992
Grünberg, den.....
Siegel der Stadt
Bürgermeister

5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 14.12.92 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

12. Mai 1992
Grünberg, den.....
Siegel der Stadt
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 03. AUG. 1992
Az.: 34-61 d 04/01-
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag



Stadt Grünberg, Stadtteil Weickartshain
Bebauungsplan Nr. 9.1 >Hohlweg<
Datum: 17.2.92
Bearb.: Fischer
gez.: Olemetz
gepr.: F.R.L.

Planungsgruppe Prof. Dr. v. Seifert
Siedlung * Landschaft * Verkehr
Breiter Weg 114
6307 Linden, Hessen
Tel. 06403/6590 * Fax 06403/68201

Plangröße (cm)
100x53
Maßstab 1:1000