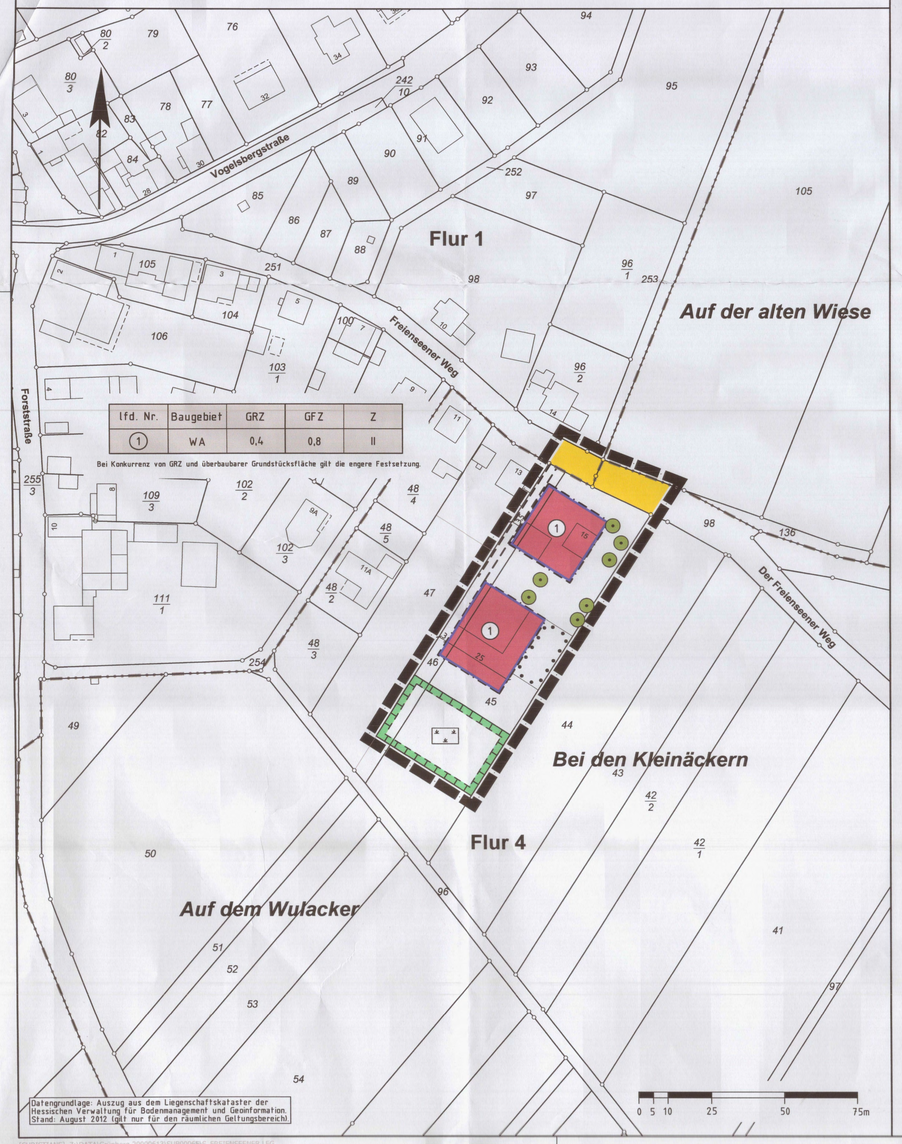
Stadt Grünberg, Stadtteil Weickartshain

Bebauungsplan

"Freienseener Weg 15"



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)

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 4 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 45 — 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 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

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

1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.5.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

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

1.2.5.3 Erhalt von Bäumen

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der hinterliegenden Grundstückseigentümer zu belastende Flächen

1.2.6.2 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 Bei der Neuanlage von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind diese in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.3.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Das Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

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

2.4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den Privatgrundstücken insg. 10 bewährte Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Die Standorte sind nach den örtlichen Gegebenheiten zu wählen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

2.4.2 Artenauswahl:

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

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. Vorhandene Laubgehölze und die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Obstbäume 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 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Lauter-Wetterfeld der OVAG. Die entsprechenden Gebote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 28.09.1979 (StAnz 43/79, S. 2061) sind zu beachten.

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 des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines angezeigten Bergwerksfeldes in dem Bergbau betrieben wurde. Die bergbaulichen Arbeiten fanden außerhalb des Planbereiches statt.

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

-155-

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

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

Stadt Grünberg, Stadtteil Weickartshain
Bebauungsplan
"Freienseener Weg 15"
Satzung

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

[CHRISTIANE] Z:\DATA\Grünberg-20000613\SUB00089\G_FREIENSEENER.LEG