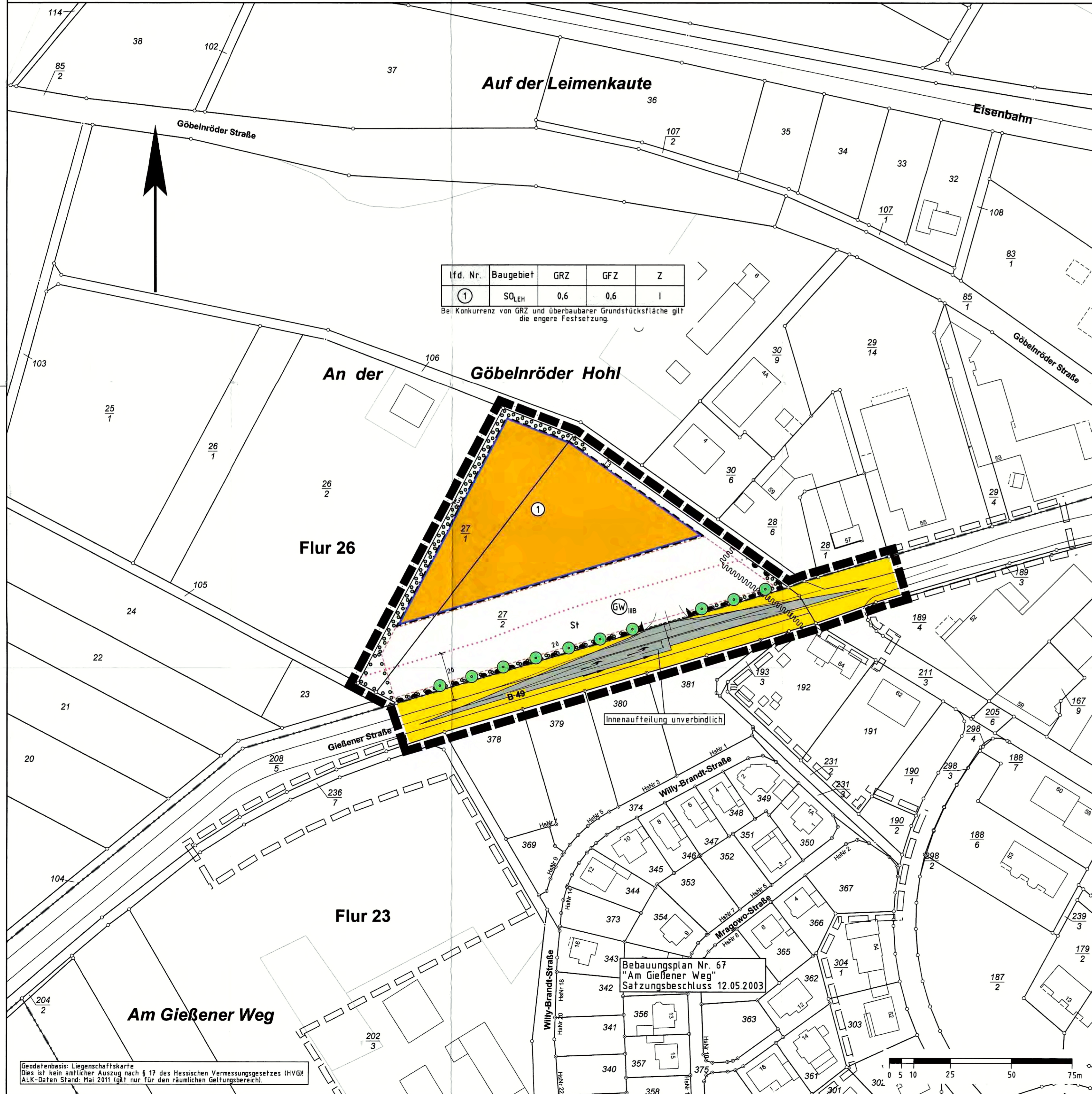


# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 91

### "Sondergebiet Gießener Straße / Göbelnröder Hohl"



#### 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, 160).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flursücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 SO\_EH Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 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
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.3.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.2.5.1 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 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 3.3 und 3.4
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- 1.2.7.1.1 St Stellplätze
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.3 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs 3 BauNVO:
- 2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO\_EH ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen zulässig für Nahrungs- und Genussmittel mit max. 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Randsortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.1.2 Zulässig sind zudem ein Backshop mit Verzehr und Bestuhlung sowie Kiosk- und Blumenverkaufsgebiete.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO\_EH darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken außerhalb des Kundenparkplatzes, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Die Fahwege des Kundenparkplatzes sind mit einer Asphalt-oberfläche oder mit phasenfreiem Pflaster zu versehen.
- 2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, STU 14-16 cm):  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Quercus robur – Stieleiche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Tilia cordata – Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (gem. 3.4 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.4 Artenliste 3).
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl s.o.).
- 3.4 Artenlisten (Auswahl)

Artenliste 1 (Bäume)			
Aesculus spec	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kullurkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher)			
Cornus sanguinea	- Roter Hartfregel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pinus pyraeae	- Kiefer
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Kletterpflanzen)			
Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblät	Vitis sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Gelbblät		

#### 4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Trinkwasserschutzzone III/B der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Gießen in der Gemarkung Queckborn der Stadt Grünberg. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 04.04.1990 (StAnz. 21/1990, S. 964) sind zu beachten.
- 4.2 Bauverbotszone
- 4.2.1 Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:
  - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.
  - bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

#### 5 Hinweise

- 5.1 Verwertung von Niederschlagswasser
- 5.1.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, vermischt 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).
- 5.1.2 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).
- 5.2 Gem. § 20 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind 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. Die Denkmalschutzbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen
- 5.3 Bei Anpflanzungen sind die §§ 38 bis 41 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- 5.4 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist die Stellplatz- und Abfährsetzung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung zu beachten.

#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 08.06.2011
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.11.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.08.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 09.09.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.11.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 14.11.2011
- 16.12.2011

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 02.02.2012

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Heimat-Zeitung Grünberg.

**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 23.05.2012

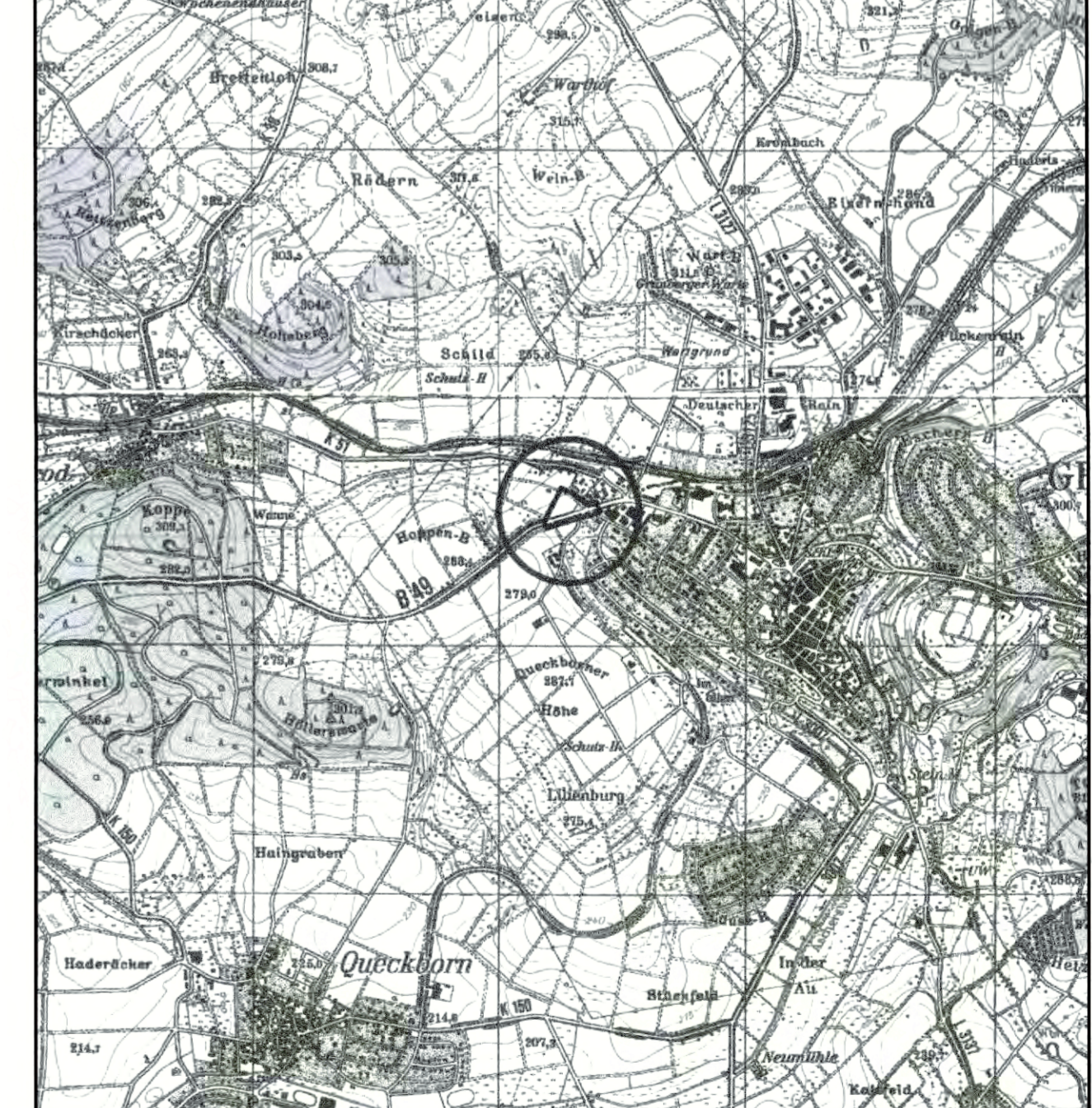


**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 14.05.2012

Grünberg, den 23.05.2012



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30  
Stand: 04.08.2011  
Stadt Grünberg, Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 91  
"Sondergebiet Gießener Straße / Göbelnröder Hohl"  
Bearbeitet: Fischer, Krutzsch  
CAD: Schneider, Beil  
Maßstab: 1 : 1.000