

# Stadt Grünberg, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 96 "Gärten am Äschersweg"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Bauutzungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 5 Flurnummer
- 105 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Grünflächen

- Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Wohnungserne Hausgärten

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

- Erhalt von Laubbäumen (Esche)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Je Garten ist eine freistehende Gartenlaube mit einem Brutto-Rauminhalt von max. 30 m<sup>3</sup> zulässig. Die Gebäude dürfen eine Höhe von max. 3,20 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
- 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.
- 1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
- 1.3.1 Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mind. ein bewahrter Hochstammobstbaum - bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.
- 1.3.2 Im Übrigen sind außerhalb von Beeten ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten zu verwenden:

- Bäume**
- Acer campestre - Feldahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Juglans regia - Walnuss
  - Malus sylvestris - Wildapfel
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Pyrus pyraeaster - Wildbirne
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Sorbus domestica - Speierling

- Obstbäume**
- Cydonia oblonga - Quitte
  - Malus domestica - Apfel
  - Prunus avium - Kulturkirsche
  - Prunus domestica - Zwetschke und Pflaume
  - Pyrus communis - Birne

- Sträucher**
- Corylus avellana - Hasel
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
  - Ribes spec. - Johannis- und Stachelbeere
  - Rosa canina - Hundrose
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

- Arten alter Bauergärten**
- Amelanchier spec. - Felsenbirne
  - Buddleja spec. - Sommerflieder
  - Buxus sempervirens - Buchsbaum
  - Chaenomeles spec. - Zierquitte
  - Cornus florida - Blumenhartriegel
  - Cornus mas - Kornelkirsche
  - Deutzia spec. - Deutzie
  - Forsythia x intermedia - Forsythie
  - Hydrangea macrophylla - Hortensie
  - Magnolia spec. - Magnolie
  - Malus spec. - Zierapfel
  - Mespilus germanica - Mispel
  - Philadelphus spec. - Falscher Jasmin
  - Rosa spec. - Wild- u. Strauchrosen
  - Sorbus aria/intermedia - Mehlebeere
  - Spiraea spec. - Spiere
  - Hamamelis mollis - Zaubernuss
  - Syringa spec. - Flieder
  - Weigela spec. - Weigelia

- Kletterpflanzen**
- Clematis spec. - Clematis
  - Hedera helix - Efeu
  - Lonicera caprifolium - Geißblatt
  - Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
  - Vitis vinifera - Echter Wein
  - Parthenocissus spec. - Wilder Wein
  - Visteria sinensis - Blauregen, Glyzine

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO: Die Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise zu errichten.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO: Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig; Holzlatten in senkrechter Gliederung sowie Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante; außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig; Drahtgeflechtzaune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 4 zu beranken.

### 3 Hinweise

- 3.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 3.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (die Brutzeit geht von 01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen.
- d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. eines Jahres, auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e. Rodungen von Höhenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.), d.h. in der Zeit vom 01.08. bis 30.04. eines Jahres, durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 3.3 Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 11.07.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes darauf hin, dass sich der räumliche Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten, Baugrunduntersuchungen usw. bis in eine Tiefe von 5 Meter ab GOK IIWK erforderlich. Vor solchen Maßnahmen ist der beim Regierungspräsidium Darmstadt angegliederte Kampfmittelräumdienst (64278 Darmstadt, kmdr@rpd.hessen.de) zu kontaktieren.

### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 21.02.2019
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.06.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.06.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 19.07.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.11.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 17.01.2020

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020

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 30. JUNI 2020

*Friedrich*  
Bürgermeister

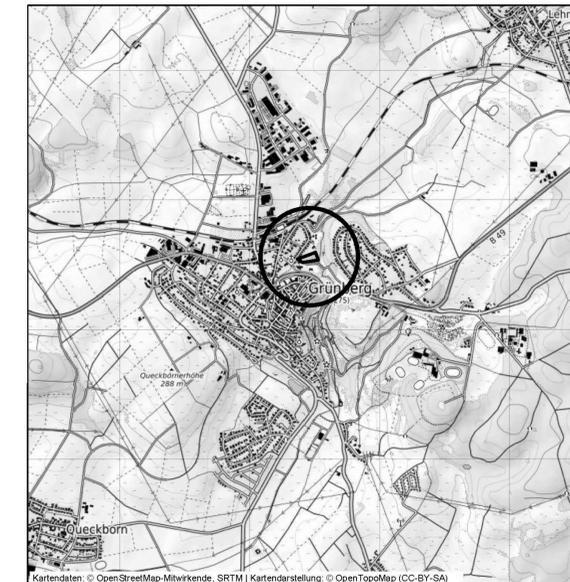
### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 06. AUG. 2020

Grünberg, den 13.1. AUG. 2020

*Friedrich*  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Höger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 05403/9537-0 Fax. 05403/9537-30

Stand: 16.05.2019  
08.10.2019  
30.01.2020

Stadt Grünberg, Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 96 "Gärten am Äschersweg"

Satzung

Beauftragter: Fischer  
CAD: Voith

Maßstab: 1:500