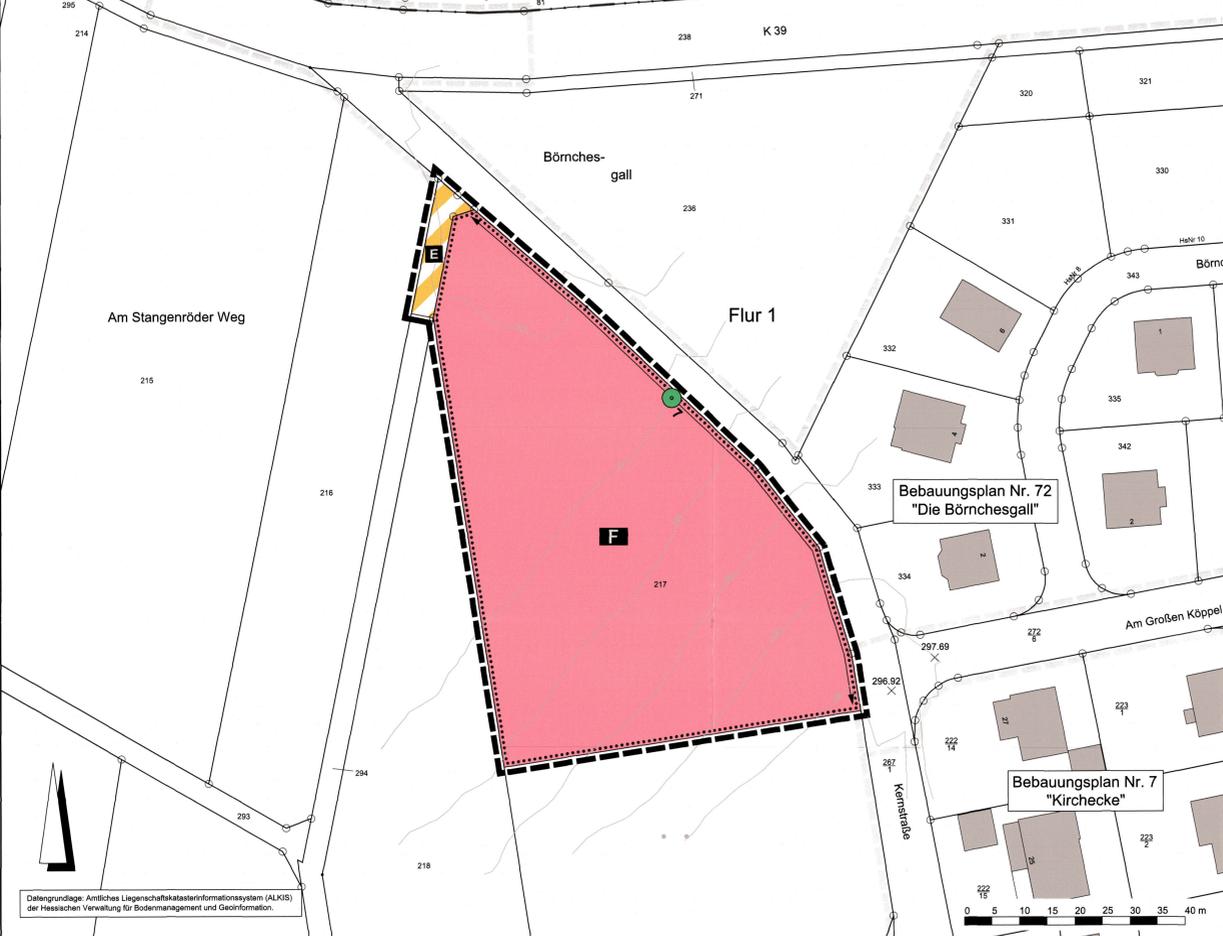


Stadt Grünberg, Stadtteil Lehnheim

Bebauungsplan Nr. 99 "Am Stangenröder Weg"

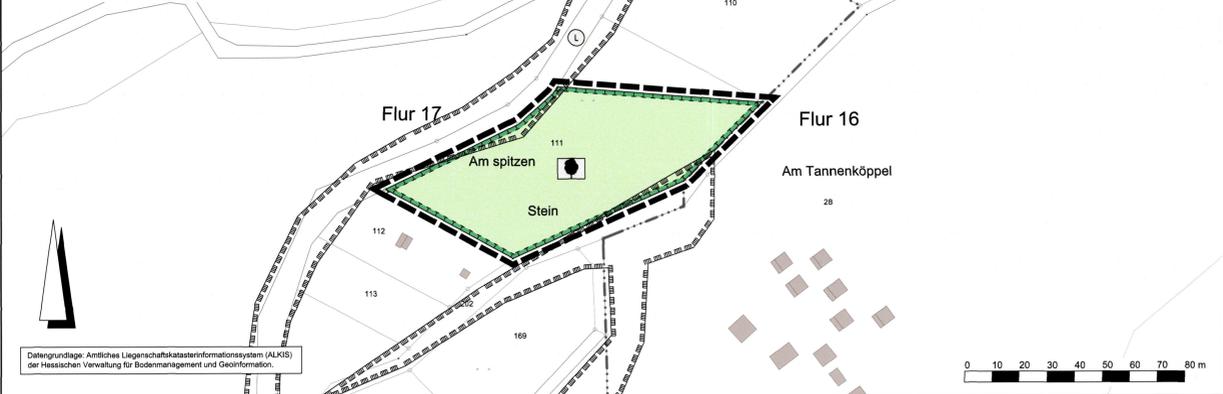
Plankarte 1

Gemarkung Lehnheim (Grünberg), Flur 1, Flst. 217 tw., 294 tw.
Maßstab 1 : 500



Plankarte 2

Gemarkung Grünberg, Flur 17, Flst. 111 tw.
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Planzeichenverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN), hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
F Feuerwehr
E Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Erschließungsweg zur Mitbenutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr (öffentlich)

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

Umgranzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Hutewald
Anpflanzung: Bäume mit Angabe der anzupflanzenden Anzahl entlang der angegebenen Achse

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Höhennote (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

Umgranzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Landschaftsschutzgebiet "Landschaftsteile Gemarkung Grünberg"

Nutzungsschablone

Baugebiet	GRZ	OKGeb.
F	0,4	309,5 m ü NHN

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

1 Textliche Festsetzungen

- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)**
 - Die maximal zulässige Oberkante Gebäude wird auf 309,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.
 - Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses, einschließlich Fahrzeughalle, Verwaltungsräume, Aufenthalts-, Lager-, Werkstatt-, Schulungs-, Umkleekabinen, Sanitärkabinen, Multifunktionsraum etc. sowie der sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: „Hutewald“
Maßnahmen: Innerhalb der Fläche ist die Wiederherstellung der historischen Hutewaldnutzung vorzunehmen. Hierzu sind markante Altbäume und Schnelleibäume, Felsaustritte, Steinlesemauern und Terrassenstrukturen freizustellen. Organischer Abfall ist einer fachgerechten Verwertung zuzuführen. Sturmbuch und liegendes Holz sind aufzuarbeiten und zu entfernen. Starkholz kann für die Errichtung von Totholzhaufen verwendet werden. Die Fläche ist mehrmals im Jahr - bevorzugt mit Schafen - zu beweiden. Die Durchgängigkeit der vorhandenen Wege ist bei der Beweidung zu erhalten. Weidezäune sind zwischen den Weidegängen zu entfernen. Aufkommende Gehölzausläufer und Ruderalflur sind einmal jährlich zum Ende der Weidesaison zu entfernen. Dabei sind ggf. einzelne Gehölze, die sich zu späteren Stadien entwickeln sollen, zu erhalten. Der Bestockungsgrad innerhalb der Fläche ist auf mindestens 40 % zu erhalten.

Hinweis: Die in Plankarte 2 dargestellte Fläche wird als Teilfläche aus dem anerkannten Ökoko-Konto "Am spitzen Stein" entlassen und den Bebauungsplan als Kompensationsfläche zugeordnet.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind.

Artenliste (Artenempfehlung):

(Hochstämme, Mindestpflanzquellmaß: 3xv., m.B. STU 18-20 cm)	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe größer 6 m² je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max.10°. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Dachflächen mit einer Neigung von $\leq 5^\circ$ sind bis auf erforderliche Flächen für technische Aufbauten, zur Belichtung darunter liegender Räume und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mindestens in extensiver Form mit geeigneten, regionaltypischen Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

2.2 Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- Die Grundstücksflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.
- Mind. 30 % der Grundstücksflächen (nicht überbaubare Fläche gemäß GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Artenauswahl vgl. 3.1. Es gelten 1 Baum 15 m² oder 1 Strauch 5 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

	Obstbäume:
Acer campestre - Feldahorn	Malus domestica - Apfel
Acer platanoides - Spitzahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pfäule
Fraxinus excelsior - Esche	Pyrus communis - Birne
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Prunus padus - Traubenkirsche	
Quercus petraea - Traubeneiche	
Quercus robur - Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose
Eucunimus europaea - Pfaffenhütchen	Salix caprea - Salweide
Frangula alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Purpurweide
Genista tinctoria - Färbeginster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengelbblät
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquille	Lonicera periclymenum - Waldgelbblät
Cornus florida - Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hemerocallis mollis - Zaubermoss	Spiraea div. spec. - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Viola div. spec. - Veilchen

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Clematis vitalba - Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspid. - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Polygonum aubertii - Kletterich
Hydrangea petalisaris - Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarschaftsgesetz wird hingewiesen.

3.2 Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg nach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Denkmalschutz

Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 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.

3.4 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Artenschutz (allgemein)

- 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:
 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
 - Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
 - Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
 - Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu überprüfen.
 - Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen. 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.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenaustrahlung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtarmaturen (z. B. LED-Technik oder Naturlumineszenz-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelfähigen Gebäudefronten ist für alle spiegelfähigen Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verminderung der Spiegelfunktion ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.09.2021
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.12.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.12.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 20.12.2021
28.01.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.10.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 24.10.2022
25.11.2022
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 09.02.2023
Die Bekanntmachungen erfolgten in der Heimat Zeitung.

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 04.04.2023

Bürgermeister

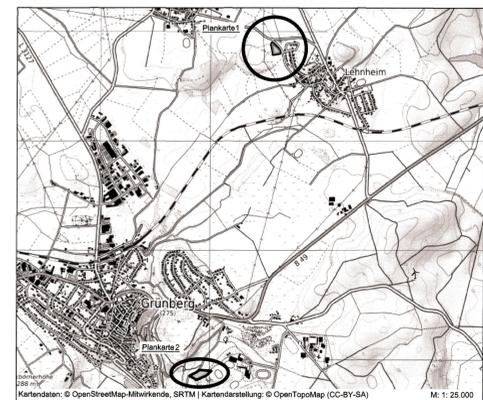
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 25.05.2023

Grünberg, den 25.05.2023

Bürgermeister

Stadt Grünberg, Stadtteil Lehnheim
Bebauungsplan Nr. 99
"Am Stangenröder Weg"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Weiterberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung
Stand: 02.11.2021
08.06.2022
21.12.2022
Projektleitung: Roßling/Selbert
CAD: Selbert
Maßstab: 1 : 500; 1:1000
Projektnummer: 21-2551