

Flur 1 Gemarkung Grünberg
 Flur 1 Gemarkung Grünberg
 TEILPLAN 2, § 10 StBaupFG
 TEILPLAN 1, § 9 BBAuG

ZEICHNERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WB Besonderes Wohngebiet

Nicht bebaubare Grundstücksflächen
 Öffentliche Grünflächen
 Flächen für Gemeinbedarf
 Vorhandene und geplante Gebäude
 Geplante Gebäude 1-geschossig mit beplanzter Dachterrasse
 Zusätzliche Kennzeichen nach StBaupFG § 10

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 II/III Zahl der Vollgeschosse (Hindst/Höchstgr.)
 0,5 Grundflächenzahl GRZ
 10 Geschosflächenzahl GFZ

BAUWEISE

o Offene Bauweise
 g Geschlossene Bauweise
 b Besondere Bauweise
 Baugrenze
 Baulinie

SCHEMA FÜR NUTZUNGSANGABEN

1 Art der baulichen Nutzung
 2 Zahl der Vollgeschosse
 3 Grundflächenzahl
 4 Geschosflächenzahl
 5 Bauweise
 6 Dachneigung

VERKEHRSPFLÄCHEN

Öffentliche Straßen
 Öffentliche Gehwege / Fußgängerzonen
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Flächen für Stellplätze + Garagen
 Gg Garagen
 St Stellplätze
 GgG Gemeinschaftsgaragen
 GSt Gemeinschaftsstellplätze
 Gm Hofgaragen
 GmG Gemeinschaftstiefgaragen
 Öffentlicher Parkplatz
 Grundstücksfahrt / Andienung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grenze des räumlich festgesetzten Sauerungsgebietes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
 Geplante Grundstücksgrenze
 Maßangaben in Metern
 Firstrichtung, Gebädestellung
 WD Walmdach / PD Flachdach
 WD Walmdach / WD Walmdach
 Kinderspielfeld
 Verwaltungsgebäude
 Konfess. Jugendhaus
 Kirche
 Post
 Pflanzenschutz für vorh. Bäume
 Pflanzangebot für Bäume (Zahl der dargestellten Bäume bindend)
 Pflanzangebot für fläch. nährtes niederes Gebüß bis 1,50 m Höhe und Rasen
 Sammelstandort für Mülltonnen
 Umformstation
 Teilgebiete
 Gebäude unter Denkmalschutz
 Freizeidgebiet Fachwerkkassaden und zu erhaltende Fachwerkkassaden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 12.1.1976 sowie die Ausführungsbestimmungen, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 15.9.1977, die Hessische Bauordnung (HBO) vom 31.8.1976 sowie die Ortsstatuten der Stadt Grünberg.

1. PLANUNGSGERICHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
 Besondere Wohngebiete (WB)
 Unzulässig sind Bankstellflächen gemäß § 4 a BaunVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BaunVO sind in Garagen oder garageähnlichen Gebäuden unterzubringen und den vorhandenen bautechnischen Strukturen und Proportionen anzupassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 In der Zeichnung sind die Grundflächenzahlen, die Geschosflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse kann durch ein als Vollgeschosch anzurechnendes Dachgeschosch ergänzt werden.
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe von 4,50 m bei 1 Geschosch und 7,50 m bei 2 Geschossen festgesetzt. Für jedes weitere Geschosch sind maximal 2,80 m zuzulässig.
 Bei Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung haben Baugrenze/Baulinie und Geschoschzahl in der ausgewiesenen Baulinie/Vormauer gegenüber den Angaben von GRZ und GFZ in Nutzungsschemen.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
 In der Zeichnung ist die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinie/Baugrenze bestimmt, sowie durch die Stellung der Baukörper (s. Firstrichtung).
 Die festgesetzte Stellung der Gebäude durch First- bzw. Traufrichtung ist bindend.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
 Flanzangebot für Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 6-7 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände und für Sträucher sowie ein Pflanzangebot für bestehende Bäume und Sträucher.
 Die als Betriebsverweiterungsfächen eingeschlossen ausgewiesenen Flächen sind als Dachterrasse auszubilden und mindestens 50 % der Fläche sind mit niedrigen Gebüß, Bodendeckern u.ä. zu bepflanzen.

1.5 Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche)
 Die Festlegung der Verkehrsflächen in der Zeichnung ist verbindlich. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist als Fußgängerbereich auszubilden, in dem der Kraftverkehr einer besonderen Regelung unterliegt.

1.6 Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BBauG
 Alle öffentlichen Grünflächen sind gemäß einer Grünordnungsplanung, die privaten Grünflächen, besonders die eingeschossigen Dachterrasse, gemäß einem Flächen Gestaltungsplan auszuführen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen § 9 (1) 24 BBauG
 In der Schloßgasse und in einem Teil der Alfeldertrasse ist der Gehweg auf die angrenzenden Grundstücke zu verlagern. Er ist im Zuge der Bebauung zu realisieren und kann in den Obergeschossen überbaut werden.

1.8 Pflanzangebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 a+b BBauG
 An den in der Zeichnung näher bezeichneten Stellen besteht Pflanzangebot für Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 6-7 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände und für Sträucher sowie ein Pflanzangebot für bestehende Bäume und Sträucher.
 Die als Betriebsverweiterungsfächen eingeschlossen ausgewiesenen Flächen sind als Dachterrasse auszubilden und mindestens 50 % der Fläche sind mit niedrigen Gebüß, Bodendeckern u.ä. zu bepflanzen.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG
 Die Höhe der Erdgeschoschböden über der Gehwegoberkante (Soekelhöhe) darf bei Neubauten max. 1,20 m nicht überschreiten.

2. BAUORDNUNGSGERICHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 Baukörper, Dach und Fassadengliederung sind in einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.
 An Brandmauern soll so angepaßt werden, daß sie nicht mehr in Erscheinung treten und keine neuen sichtbaren Brandwände entstehen.
 Die Dachneigung darf bei Satteldächern und ähnlichen Dächern 40° bis 50° betragen. Wo geplante Gebäude bestehende Gebäude angrenzen, ist die Dachneigung der vorhandenen Neigung anzupassen.
 Flachdächer sind bei eingeschossigen Betriebsverweiterungsfächen zulässig, wenn sie als begehbare Dachterrasse ausgebildet, und mind. zu 50 % begrünt sind.
 Für mehrgeschoschige Gebäude sind Flachdächer nicht zulässig. Dachanschnitte (Dachterrasse) dürfen nicht mehr als 25 % der Dachaufsicht betragen und nur auf der Rückseite liegen.
 Drümpel (Kniestock) sind bei Neubauten bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, wenn sie gestalterisch in die Dachfläche einbezogen und innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abgestimmt sind. Bei allen geneigten Dächern sind als Dachdeckung nur Ziegel, Pfannen, Natur- und Asbestschiefer sowie Asbesturplattens zulässig.
 Die Fassadenoberflächen, einschl. Dachsimse, Balkonverkleidung, Fenster und Türen sind bei allen Gebäuden (auch Betriebs- und Nebengebäude) für jeweils eine Hausgruppe in Material und Farbe aufeinander bzw. auf die umgebende Bebauung abzustimmen.
 Flächensfassaden und Verkleidungen aus poliertem Natur-, Kunststein, Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Wandflächen sind einheitlich zu verputzen (auch Grenzflächen zu benachbarten Grundstücken). Garagentore sind in Fassaden von Hauptgebäuden zu streifenförmig nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Tore optisch nicht in den Vordergrund treten und unauffällig in die Gestaltung der Erdgeschoschfassade einbezogen werden.

2.2 Anlagen zur Außenwerbung müssen sich der Architektur des Gebäudes unterordnen.

2.3 Einfriedigungen
 Baulücken, Bauweise oder Grundstückseinfahrten sind zur Straße hin einzufrieden. Ausnahmen sind zulässig.
 Einfriedigungen sind in Art, Material und Höhe aufeinander abzustimmen. Vorderer straßenseitige Einfriedigungen sind vorzugsweise auszuführen als Mauer bis 2,20 m Höhe, die im baulichen Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden stehen oder als Mauer sowie als einseitige Holz- oder Metallzäune bis max. 1,25 m Höhe.

- 2.4 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Mülltonnen.
 Stellplätze mit mehr als 4 Plätzen sind mit Bäumen und Sträuchern einzuräumen. Mülltonnen bzw. ihre Sichtschutzwände sind mit Gehölz einzuräumen.
3. AUSFÜHRUNGSEMPFEHLUNGEN UND HINWEISE
- 3.1 Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen.
- 3.2 Die Heizung in allen Gebäuden muß so beschaffen sein, daß bebaubare Gebäude nicht belästigt werden.
- 3.3 Die Größe und endgültige Lage von Umformstationen ist mit den Versorgungsträgern vor Ausführung abzustimmen.
- 3.4 Bei der Durchführung der Maßnahmen sind die Richtlinien "Schallschutz im Städtebau - Hinweis für Planung sowie die Vornorm DIN 1805 Bt.1 zu beachten. Siehe hierzu Erlass des Hess.-Ministers des Inneren vom 2.7.1971 und VA 4 / VA 6 - 61 G 02/19 1/73 StAnz. 30/1973 Seite 1317.
- 3.5 Die Richtlinien des Energieeinsparungsgesetzes vom 22.7.1976 und die Wärmeschutzverordnung (Wärmeschutz V) gültig ab 1.11.77, sind zu beachten.
- 3.6 Bei Veränderungen von geschützten Gebäuden und baulichen Anlagen ist gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz die Genehmigung der Denkmalbehörde einzuholen.
4. EMPFEHLUNGEN/HINWEISE
- 4.1 Die auf den hinteren Grundstücksflächen bestehenden Grunddienstbarkeiten sollen durch diesen Bebauungsplan aufgehoben werden.
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 5.1 Bei Erdbarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 des Bundesdenkmalgesetzes (S. 20, 3 Abs. 1) zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Abs. 1 ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen und die mit den Erdbarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

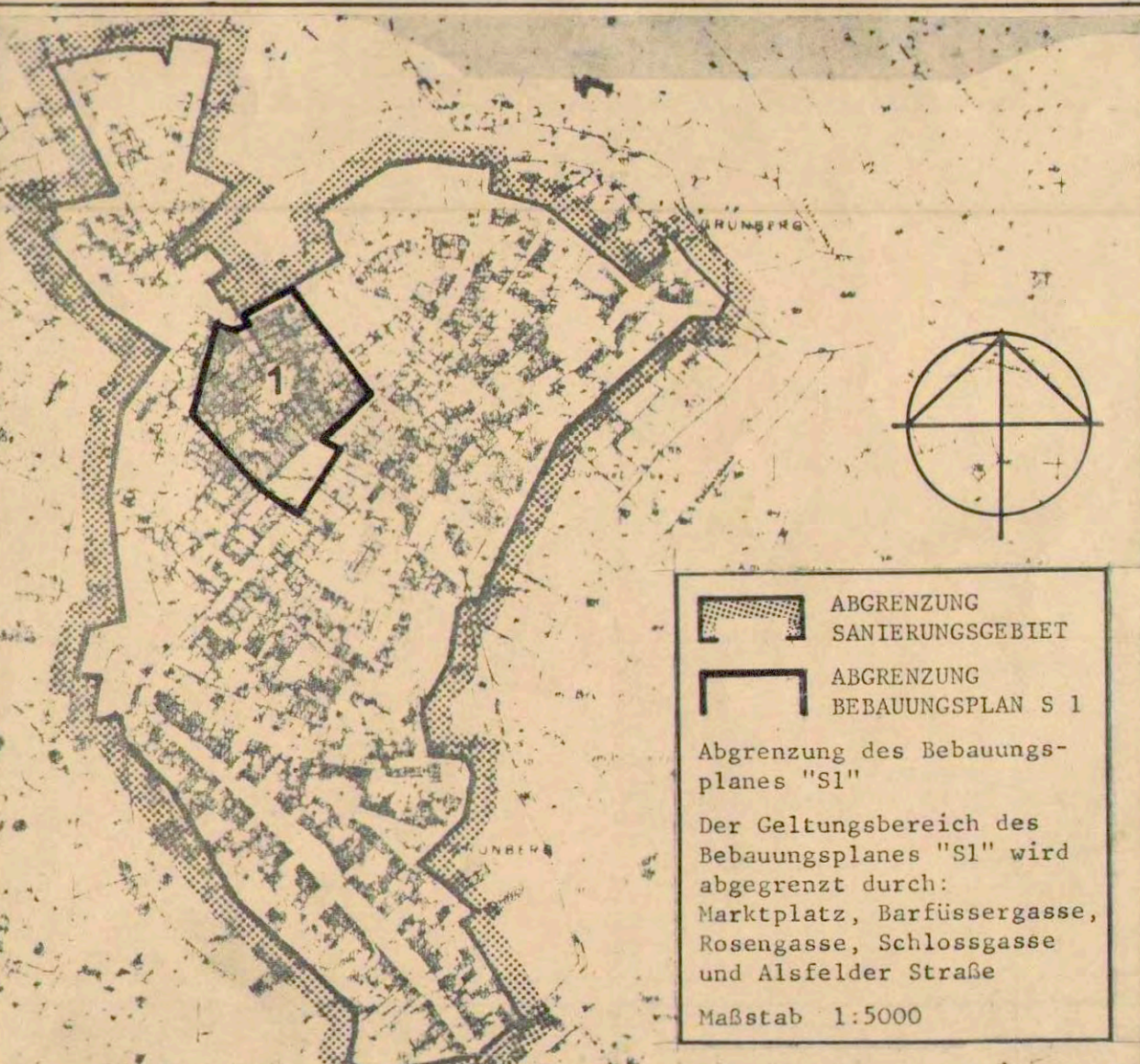
VERFAHRENSMERKLE

Aufstellungsbeschluss - 7. Mai 1976	Offenlegungsbeschluss - 28. März 1980
§ 2 (1) Satz 1 BBauG am ...	§ 2 a (6) BBauG am ...
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange - 19. Mai 1980
§ 2 (1) Satz 2 BBauG am ...	§ 2 a (6) BBauG am ...
Beteiligung der Bürger - 6. Juli 1979	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bauleitungsplans - 17. Mai 1980
§ 2 a (1) BBauG bis ...	§ 2 a (6) BBauG am ...
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - 28. Juni 1979	Öffentliche Auslegung des Bauleitungsplans - 10. Juni 1980
§ 2 (5) Satz 1 BBauG am ...	§ 2 a (6) BBauG am ...
Frist zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange - 30. September 1979	Beschluß über Bedenken und Anregungen - 10. Okt. 1980
§ 2 (5) Satz 3 BBauG am ...	§ 2 a (6) BBauG am ...

GENEHMIGUNGSBEWERT

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde § 11 BBauG
 Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes (Rechtskraft) § 12 BBauG
 am ... 13. Juni 1981

STADT GRÜNBERG / HESSEN
BEBAUUNGSPLAN IM SANIERUNGSGEBIET „S1“



PLANERGRUPPE ROB SCHWALBACH	
VORLÄUFIGE PLANFASSUNG	
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	DIPL. ING. E. BRÜCKNER 14.3.1980
GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANF.	10.9.1980