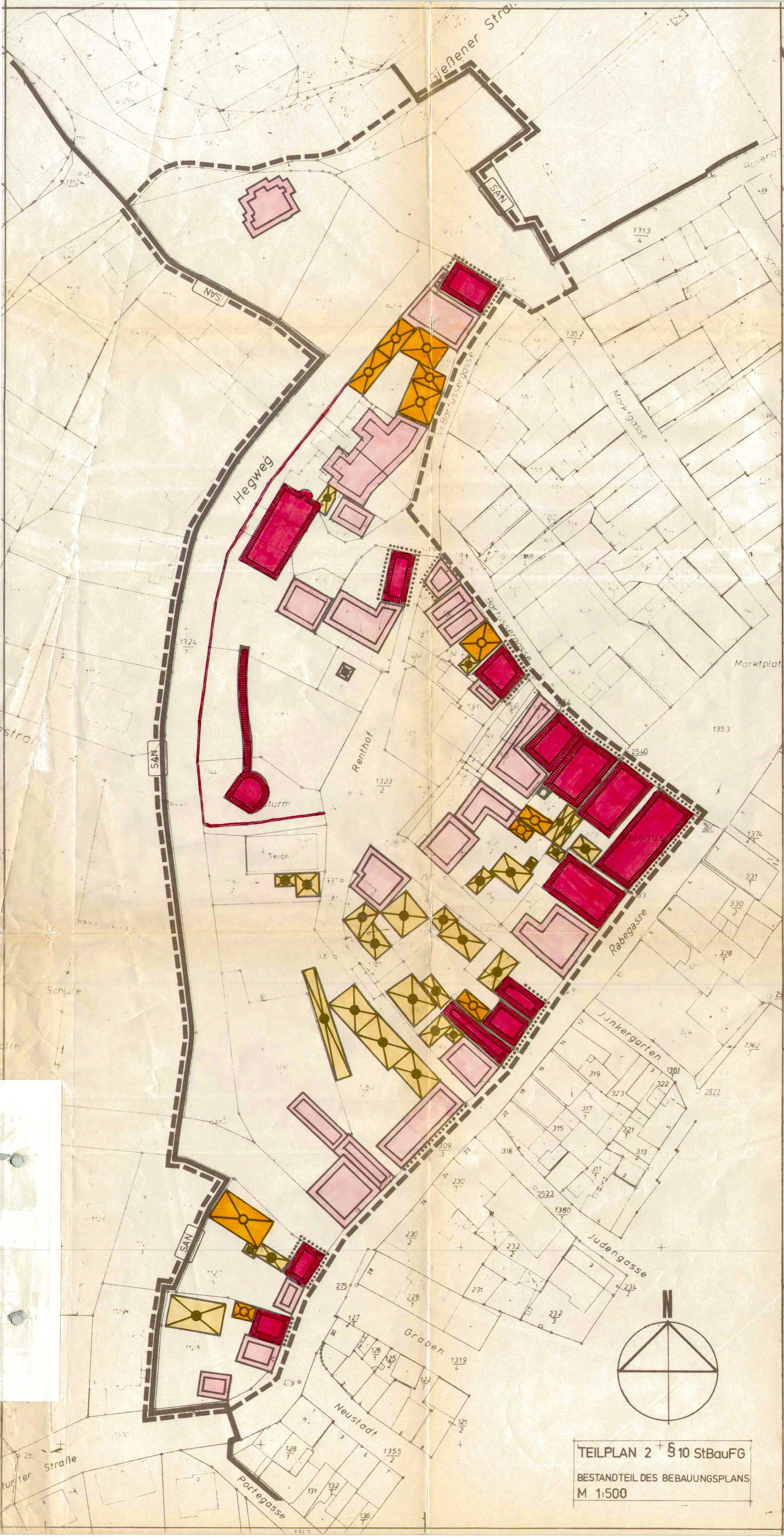
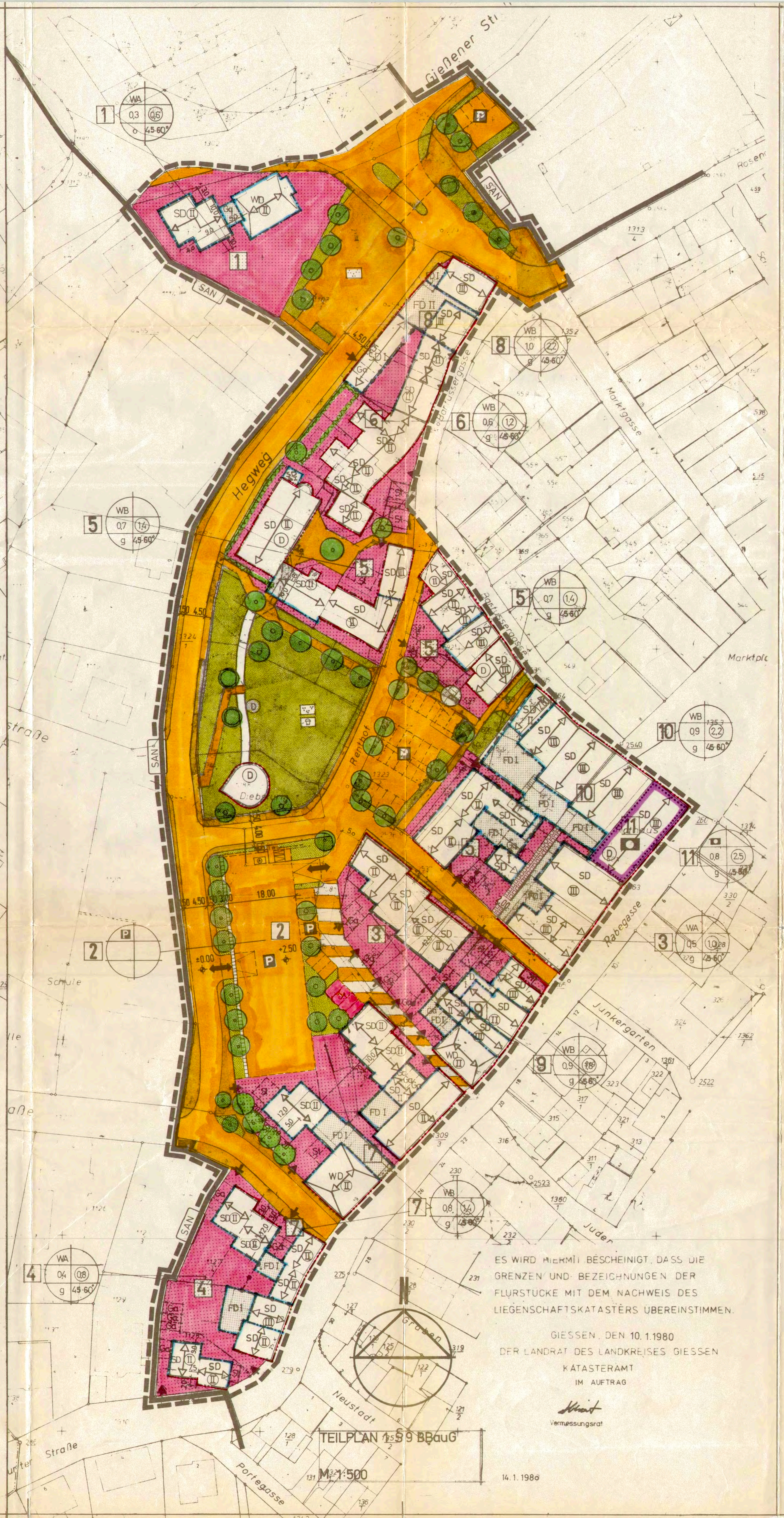


TEILPLAN 2 § 10 StBauFG
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS
M 1:500



ES WIRD HIERMIT BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

GIESSEN, DEN 10.1.1980
DER LANDRAT DES LANDKREISES GIESSEN
KATASTERAMT
IM AUFTRAG

Vermessungsrat

TEILPLAN 1 § 9 BBauG
M 1:500

14.1.1980

PLANZEICHEN NACH PLANZ. V 81 UND ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

NUTZUNGSSCHABLONE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. GRUNDFLÄCHENZAHL
3. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
4. BAUWEISE
5. DACHNEIGUNG

FESTSETZUNG NACH §9 Abs. 1-3 BBauG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WB BESONDERES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.7 GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
- (1.6) GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE
- (III) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND

BAUWEISE

- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- VERWALTUNGSGEBÄUDE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (FAHRFLÄCHE)
- FUSSGÄNGERFLÄCHE
- VERKEHRSFL. BES. ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRSBERUHIGTE ZONE) MISCHFLÄCHE MIT BEVORRECHTIGUNG DER FUSSGÄNGER
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- St STELLPLATZFLÄCHEN
- EINFAHRT
- PARKDECK
- Ga GARAGEN

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- PARKANLAGE

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- ZU ERHALTENDE BÄUME
- GEPLANTE BÄUME
- PLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTES, NIEDERES GEHÖLZ BIS 1,50 M (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BBauG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- [1] TEILGEBIETE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GEH - UND FAHRRECHTE
- DACHTERRASSEN AUF EINGESCHOSSIGEN ERWEITERUNGSGEBÄUDEN DIE ZU BEPFLANZEN
- UMFORMERSTATION
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 5.0 MASSANGABE IN METER
- [M] SAMMESTANDORT FÜR MÜLLTONNEN
- MAUERN DIE ZU ERHALTEN SIND
- HÖHENANGABE

FESTSETZUNG NACH §9 Abs. 4 BBauG

GESTALTUNG

- FIRSTRICHTUNG
- 45-55° DACHNEIGUNG
- SD SATTELDACH
- FD FLACHDACH
- WD WALMDACH

FESTSETZUNG NACH §9 Abs. 6 BBauG

- (D) GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ

FESTSETZUNG NACH §10 Abs. 1+2 StBauFG/TEILPLAN 2

- SAN GRENZE DES FÖRMLICH FESTGELEGTEN SANIERUNGSGEBIETES
- VORHANDENE GEBÄUDE UND / ODER SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN, DIE WEGEN IHRER GESCHICHTLICHEN, KÜNSTLERISCHEN UND / ODER AUS STÄDTEBAULICHEN UND STADTGESTALTERISCHEN GRÜNDEN ZU ERHALTEN SIND (ERHALTENSWERTE GEBÄUDE).
- VORHANDENE GEBÄUDE ODER SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN, DIE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG BESEITIGT WERDEN MÜSSEN.
- GEBÄUDE DIE AUS STÄDTEBAULICHEN UND STADTGESTALTERISCHEN GRÜNDEN ZU ERHALTEN, ODER DURCH NEUBAUTEN AN GLEICHER STELLE ZU ERSETZEN SIND.
- GEBÄUDE DIE BESEITIGT WERDEN DÜRFEN.
- FACHWERKGEBÄUDE, DEREN FASSADEN ZU ERHALTEN ODER FREIZULEGEN SIND.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976, geändert durch Art. 9, Nr. 1, der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, sowie die Durchführungsvorschriften, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15. Sept.1977, die Hessische Bauordnung (HBO) vom 16. Dezember 1977 mit Änderung vom 6. Juli 1978 und 1o. Juli 1979 und das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) i.d.F. vom 18. August 1976 mit Berichtigung vom 2o. Dezember 1976 und der Beschleunigungsnovelle vom 6. Juli 1979.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1-3) BBauG

I Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BBauG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Teilgebiete 1, 3 und 4 werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß Abs. (2):

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß Abs. (3):

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die übrigen Betriebe und Anlagen von Pkt. 3 - 6 sind nicht zulässig.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Die Teilgebiete 5-1o werden als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß Abs. (2):

1. Wohngebäude;
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften;
3. sonstige - nicht störende - (einschränkend gegenüber BauNVO) Gewerbebetriebe;
4. Geschäfts- und Bürogebäude;
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß Abs. (3):

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung. Die übrigen Anlagen unter Pkt. 2 und 3 sind nicht zulässig.

In den Teilgebieten 1 - 7 sind ab dem 2. Obergeschoß gemäß § 4 a (4) 1. BauNVO nur Wohnungen zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BBauG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Grundflächenzahlen und die Geschoßflächenzahlen sind gemäß § 16 - 21 BauNVO als Höchstgrenze und die Zahl der Vollgeschosse ist grundstücksweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse kann gem. § 17 (5) BauNVO ausnahmsweise um das als Vollgeschoss anzurechnende Dachgeschoß erhöht werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilgebieten 3 - 5 und 7 - 11 aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 (7) BauNVO überschritten und entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Eigenart unterschiedlich hoch festgesetzt.

Bei Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung haben Baugrenze / Baulinie und Geschoßzahl in der ausgewiesenen Baufläche Vorrang gegenüber den Angaben von GRZ und GFZ im Nutzungsschema.

III Bauweise § 9 (1) 2. BBauG

Grundsätzlich ist im Geltungsbereich die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt, lediglich im Teilgebiet 1 ist offene Bauweise vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der baulichen Anlagen sind in allen Teilgebieten gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude ist durch die Firstrichtung gekennzeichnet.

IV Nebenanlagen § 9 (1) 4. BBauG

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Teilgebieten 7 - 11 nicht zulässig.

In den Teilgebieten 1 - 6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit sie 3o qm Grundfläche und 7o cbm umbauten Raum nicht überschreiten und soweit 1o % der Grundstücksfläche nicht überbaut werden. Die Flächen notwendiger Garagen sind in diese Nebenanlagen einzurechnen.

Im übrigen sind Garagen in allen Teilgebieten gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

Stellplätze sind in allen Teilgebieten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

V Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5. BBauG

Das Teilgebiet 11 wird nach § 9 (1) 5. BBauG als Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) festgesetzt.

VI Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1)11.BBauG

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in reine Fußwegflächen, reine Fahrverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemischt genutzte Verkehrsflächen - Fußgänger / Fahrzeuge).

Im Teilgebiet 2 sind öffentliche Stellplätze in 2 Geschossen (Untergeschoß und im Erdgeschoß) festgesetzt.

VII Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15. BBauG

Die Grundstücke 1o89 ganz, 1o93 und 1344 teilweise, der Flur 1 ist als öffentliche Grünfläche mit Parkanlage und Kinderspielplatz festgesetzt.

VIII Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21. BBauG

Im Teilgebiet 5 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (kurze fußläufige Verbindung zwischen Hegweg und Barfüssergasse) und im Teilgebiet 1o ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (insbesondere Anlieferer) festgesetzt.

IX Schutz und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bäume § 9 (1) 25. a + b BBauG

In der Diebsturmanlage wird die Erhaltung vorhandener Bäume an den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen festgesetzt.

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind an den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen Bäume (vorzugsweise einheimische Laubbäume) anzupflanzen.

In allen Teilgebieten sind mindestens 1o % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit niederem Gehölz (Sträuchern) zu bepflanzen.

X Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BBauG

Die Höhe neu zu errichtender baulicher Anlagen wird durch die maximale Höhe der Traufen, gemessen an der Außenkante der Außenmauern (straßenseitig Hausmitte), festgesetzt:

für das Teilgebiet:	bei 1 Geschoß	bei 2 Geschossen	für jedes weitere Geschoß
1 - 4	3,6o m	--	2,8o m
5 - 1o	4,oo m	6,8o m	2,8o m

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28. Januar 1977 aufgrund des § 118 (4) der Hessischen Bauordnung.

I Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans S 2 wird die "Ortssatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" (Stellplatzsatzung) i.d.F. vom 11. Juli 1978 - § 118 (1) 4. und die

"Satzung über die äußere Farbgestaltung baulicher Anlagen" (Farbleitsatzung) i.d.F. vom 23. August 1979 in die Festsetzungen dieses Bauplanes übernommen - § 118 (1) 1. + 2. sowie (3) HBO.

II Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans S 2 wird die "Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten einschließlich an sie zu stellende besonderer Anforderungen zum Schutz von Bauten, Straßen und Plätzen usw. im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Grünberg (Altstadt)" (Gestaltsatzung) i.d.F. vom 23. August 1979 mit folgenden Präzisierungen und Ergänzungen in die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen - § 118 (1) 1.+2. sowie (2) 1. HBO.

Präzisierend zu dem § 6 (3) der Gestaltsatzung:

Die Dachneigung für alle Gebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, wird auf 45 - 6o° festgelegt.

Die Dacheindeckung auf geneigten Dächern wird beschränkt auf Naturschiefer, Schieferit, Tonziegel naturrot oder Betondachziegel naturrot.

Die Flachdächer auf eingeschossigen Gebäuden sind begehbar herzustellen und mindestens 5o % zu bepflanzen. Für mehrgeschossige Neubaugebäude sind Flachdächer nicht zulässig.

Nebengebäude, die in den Teilgebieten 1 - 6 nach § 14 (1) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, freistehende Einzel- oder Sammelgaragen und angebaute Garagen, deren Flachdächer nicht als begrünte Terrassen genutzt werden, müssen mit geneigten Dächern und mit einer Dachneigung von 35 - 5o° ausgebildet werden.

Ergänzend zu dem § 6 (4) der Gestaltsatzung:

Dacheinschnitte (Dachterrassen) in geneigten Dächern dürfen 1/3 der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen Dacheinschnitten und Traufe beträgt, in der Dachschräge gemessen, 1,2o m; zwischen Dacheinschnitten und First in der Dachschräge gemessen, 1,5o m. Der seitliche Abstand zum Dachrand (Ortgang) muß mindestens 1,5o m betragen.

Dacheinschnitte sind an den im Teilplan 2 festgelegten Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung zu erhalten sind, nicht zulässig.

Ergänzend zu dem § 6 (4) der Gestaltsatzung:

Dachflächenfenster sind nur auf nicht von öffentlichen Straßen aus sichtbaren Dachflächen zulässig. Ansonsten ist die Zahl und Größe von Fenstern in Dachflächen auf die Erfordernisse der Dachunterhaltung und der Schornsteinreinigung zu beschränken.

III Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans S 2 werden folgende zusätzlichen Gestaltungsregelungen festgesetzt:

1. Gestaltung von Einfriedigungen und Mülltonnenabstellplätzen § 118 (1) 3. HBO

Baulücken, Bauwiche oder Grundstückseinfahrten sind zur Straße hin einzufrieden; Ausnahmen sind zulässig.

Einfriedigungen sind in der Art, Material und Höhe aufeinander abzustimmen. Einfriedigungsmauern sind, wenn sie nicht in ortsüblichem Naturstein ausgeführt werden, zu verputzen und mit Dachziegeln abzudecken.

Drahtzäune und Kunststoffzäune sind als Einfriedigung an öffentlichen Flächen nicht zulässig; Drahtzäune sind an Nachbargrenzen zulässig, wenn sie das Bild zum öffentlichen Raum hin nicht beeinträchtigen.

Mülltonnenplätze, Lagerplätze für Abfallstoffe und Leergut sind so abzuschirmen, daß sie von öffentlichen Plätzen nicht sichtbar sind. Sie sind mit Gehölz bzw. anderen Pflanzen einzugrünen.

Die Art und Abschirmung bzw. Lagerung ist im Bauantrag anzugeben.

2. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 118 (1) 5. HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Für notwendige, befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) sind nur Pflasterungen und Bekiesungen zulässig.

3. Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und erhaltenswerten Eigenart des Gebietes § 118 (1) 6. HBO

Soweit im Bebauungsplangebiet die bestehende Bebauung Traufgassen (Reulen) oder sonstige Hauszwischenräume zwischen einzelnen Gebäuden aufweist, die geringer sind als die aus §§ 7 und 8 HBO, sowie der Abstandsflächenverordnung hervorgehenden, werden die Maße für Bauwiche, Abstand und Abstandsflächen auf dem Maß der bisherigen Traufgassen und Hauszwischenräume belassen, soweit die öffentliche Sicherheit gewahrt bleibt, insbesondere wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume anderweitig gewährleistet ist.

Diese Regelung gilt auch für Gebäudeabstände (Abstandsflächen) bei Gebäuden, die sich an Verkehrsflächen gegenüberliegen, sowie für Abstände zwischen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen.

C FESTSETZUNGEN nach § 9 (6) BBauG - Nachrichtliche Übernahmen

Das im Teilgebiet 5 bestehende Gebäude Barfüssergasse Nr. 24 - 28 sowie das Gebäude im Teilgebiet 11 (Rathaus) sind gemäß § 1o des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz vom 23. September 1974 i.d.F. des Änderungsgesetzes vom 18. Mai 1977) als Kulturdenkmal eingetragen.

D FESTSETZUNGEN nach § 1o (112) StBauFG

In der Planzeichnung - Teilplan 2 - sind die erhaltenswerten und zu beseitigenden Gebäude festgesetzt.

Bestandteile des Bebauungsplans sind die Planzeichnungen, Teilplan 1 und 2 mit den Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt, die aus Text, Flächenbilanz, Kostenschätzung, Finanzierung und Sozialplan sowie gestalterischen Beiplänen, einem Grundstücksplan für die Bodenordnung und einem Stellplatzplan (ruhender Verkehr) besteht.

E HINWEISE

Bei allen Bodenbewegungsarbeiten ist auf archäologische Funde zu achten. Bodenfunde sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BBauG am 7. MAI 1976

Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BBauG am ....

Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 2 a (1-4) BBauG 22. MÄRZ 1979 durch 10. MÄRZ 1983

Bekanntgemacht am ..../....

Frist bis ..../....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 2 (5) BBauG vom .... bis ....

Offenlegungsbeschluß § 2 a (6) BBauG am 31. OKT. 1984

Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange § 2 a (6) BBauG am 19. NOV. 1984

Bekanntmachung der öffentl. Auslegung des Bauleitplanentwurfs § 2 a (6) BBauG am 10. NOV. 1984

Öffentl. Auslegung des Bauleitplanentwurfs § 2 a (6) BBauG vom 19. NOV. 1984 bis 21. DEZ. 1984

Beschluß über Bedenken und Anregungen § 2 a (6) BBauG am 31. JAN. 1985

Satzungsbeschluß § 1o BBauG am 31. JAN. 1985

9.5.85 [Unterschrift]
Datum Unterschrift

[Siegel: Stadt Grünberg 1]

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde § 11 BBauG

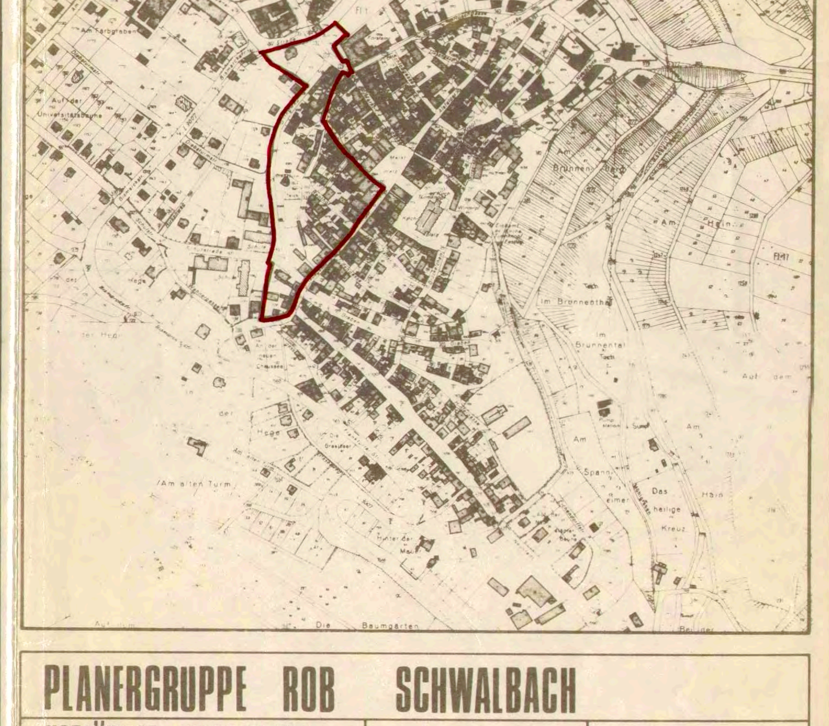
Genehmigt
mit Vfg. vom - 8. AUG. 1985
Az 34-61 d 04/01
Giessen, den - 8. AUG. 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
[Siegel: Der Regierungspräsident in Giessen]

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans (Rechtskraft) § 12 BBauG 27. August 1985

Grünberg
19. Sep. 1985 Bürgermeister
[Siegel: Stadt Grünberg Kreis Giessen 1]

STADT GRÜNBERG / HESSEN
BEBAUUNGSPLAN IM SANIERUNGSGEBIET „S2"

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "S 2" WIRD ABGEGRENZT DURCH: die Rabegasse im Südosten, die Barfüssergasse im Nordosten, den Hegweg einschl. der Flurstücke 1127/4 + 1128, 11o3/1 + 11o4/1 im Westen und der Gießener Str./Marktstr. im Norden.



PLANERGRUPPE ROB SCHWALBACH

VORLÄUFIGE PLANFASSUNG		
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	27.2.81 SCHÖ.	10.10.84 WEI.
GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANF.	2.4.85 WEI.	