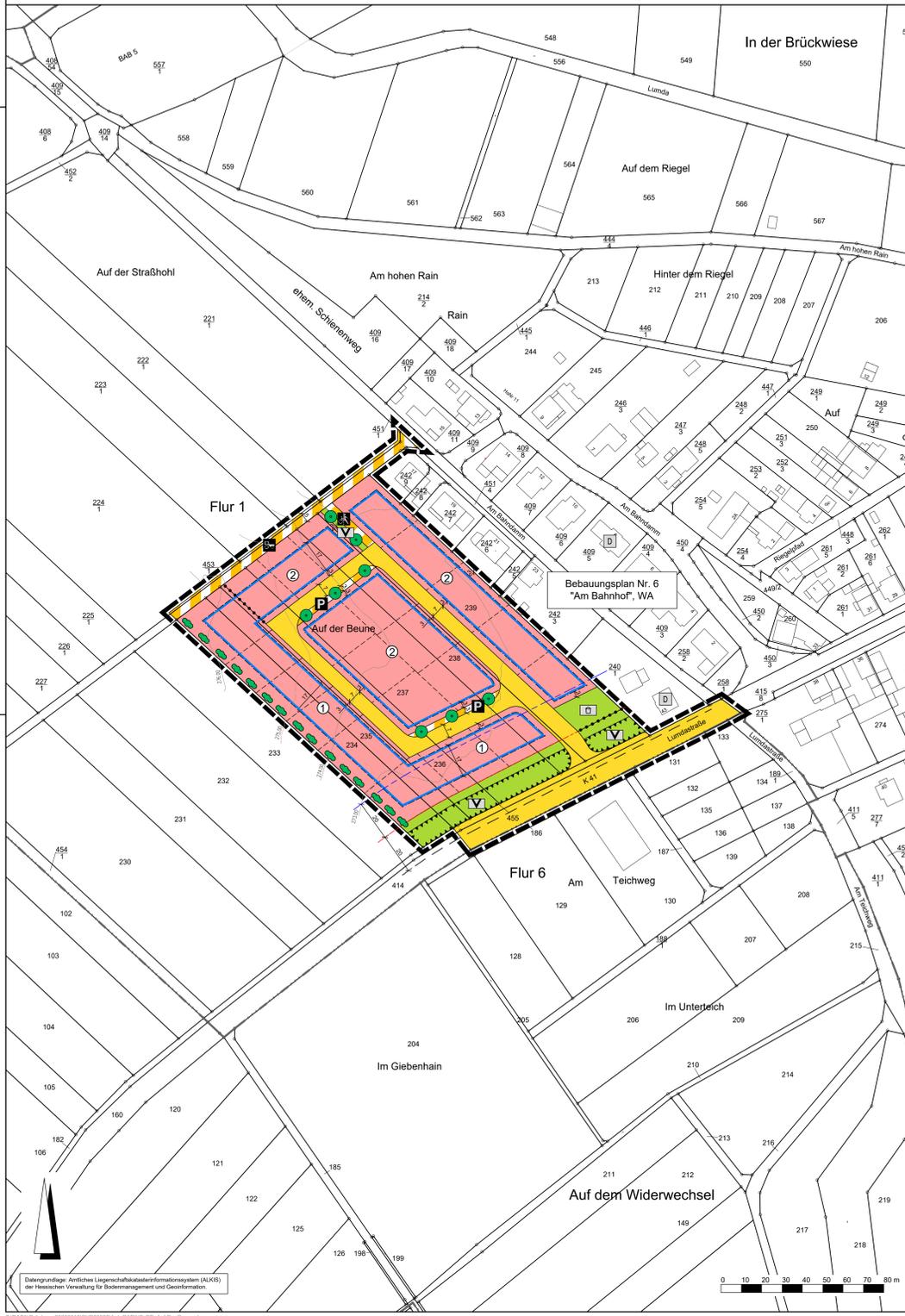


Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda

Bebauungsplan Nr. 98 "Auf der Beune"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Bauordnungsverordnung (BauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
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).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude
TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Parkfläche (öffentlich)
Rad- und Fußweg (öffentlich)
Landwirtschaftlicher Weg (öffentlich)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
Spielplatz
Verkehrsbegleitgrün

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

Anpflanzung von Bäumen
Anpflanzung von Laubbüchsern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutzwall
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStRG
Baubeschränkungzone gemäß § 23 Abs. 2 HStRG
Höhennote in m über Normalhöhennull (NHN)
Bemalung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	OKGeb.
1	WA	0,3	0,5	I	o/ED	5,0 m	10,5 m
2	WA	0,3	0,6	II	o/ED	7,0 m	10,5 m

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

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK_{geb}) wird auf 0,5 m über Oberkante in Fahrmitte der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte festgesetzt. Bei Erdgeschoss (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höher gelegene Straße als Bemessungsgrundlage.

1.2.1 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK_{geb}) wird auf 0,5 m über Oberkante in Fahrmitte der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte festgesetzt. Bei Erdgeschoss (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höher gelegene Straße als Bemessungsgrundlage.
1.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) und die Oberkante Gebäude (OK_{geb}) ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK_{geb}).

1.2.3 Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Putzflächen dem unteren Putzschichtabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

1.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse (S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörende Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzählen.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Auf die Grenzabsätze für Pflanzungen sind § 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

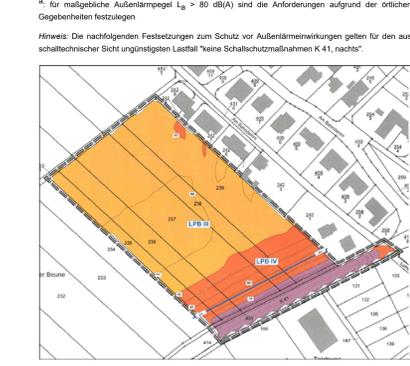
1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.5.1 Pflanzmaßnahmen, Wege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als weisse Pflasterungen (Mindestfestigkeit: 2cm), Rasenpflaster, Schottersteinen oder Porenpflaster, zu befestigen.
1.5.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abbildungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben unberührt.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Innehalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m über Straßenoberkante der Lumdestraße (K 41) auszuführen.

1.6.2 Maßgebliche Außenlämppe, Lämppebereiche
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Richtwerte der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundzüge hierzu sind im Plan dargestellt. Maßgeblicher Außenlämppegel L_a bzw. Lämppebereiche LPB, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Zelle	Lämppebereich	Maßgeblicher Außenlämppegel (L _a) [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^R

^R für maßgebliche Außenlämppegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen gelten für den aus sachtechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall "keine Schallschutzmaßnahmen K 41, nachts".



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlämppegel bzw. Lämppebereiche an den Fassaden entstehen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

1.6.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
In Räumen mit Lämppebereichen \geq IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass gegenüber den Lärmquellen abgeschirmte oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudebereiche geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden kann.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.7.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter Laubbau gemäß Artenliste 1 unter Ziffer 4.7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese gemäß Artenliste 2 zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.7.2 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Artenliste 2 unter Ziffer 4.7 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese gemäß Artenliste 2 zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.7.3 Der innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu errichtende Lärmschutzwall ist dauerhaft mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen gemäß nachfolgender Artenliste zu begrünen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Pflanzhöhe beträgt 1 Strauch je 3 m² oder 1 Kleinbaum je 5 m².

Artenliste (Artenempfehlung)

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelrösche
Cornus sanguinea	Roter Harteigeln
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweifelhager Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Schneebusch
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildäpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus sylvester	Wildbirne
Ribes saxatilis	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weiß-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

1.7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angrenzende 300 m² Grundstücksfläche je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm der Artenliste 1 unter Ziffer 4.6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7.5 Dächer mit einer Dachneigung von \leq 5° sind vollständig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachbegrünungsarten aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundschichten einzurichten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamttiefe des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainage mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzfolienbaus mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarwärme), Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

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

2.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenfälligen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksflächen ist die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.3.1 Grundstücksfreiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenorientierten Baugrenzen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziergarten, Pflanzbeet oder natürliche Grünflächen anzulegen. Großflächig mit Pflanzen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Flächen nicht oder nur in geringer Zahl unkommen (Schotterflächen) sind im Bereich dieser Freifläche nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70 % erreicht wird.

2.3.2 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen.

2.3.3 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Artenauswahl vgl. 4.7. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 6 m³ zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden, sofern wasser-rechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Hinweis: Zum Entwurf und in Abhängigkeit der Ergebnisse der Entwässerungsplanung ergänzend die Festsetzung einer Regenwasserzisterne aufzunehmen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

4.2 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettfunde) 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.

4.3 Erneuerbare Energien
Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die darin 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.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser
4.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG, Niederschlagswasser soll ertrocknet, versickert 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 nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
4.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Artenschutz (allgemein)
4.5.1 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 Vögelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person darauf zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenarbeitszeit von

Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
d) Höhenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu überprüfen.
e) 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.
f) Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotswidrigkeiten nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Bestimmung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.5.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegeliger Glasanbauten mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HStAG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HStAG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

4.6 Bauverbotszone und Baubeschränkungzone
4.6.1 Gemäß § 23 Abs. 1 Hessische Stollengesetz (HStRG): Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Längs- und Querstraßen und Kreisstraßen nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
4.6.2 Gemäß § 23 Abs. 2 HStRG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
4.6.3 Gemäß § 23 Abs. 2 HStRG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
4.6.4 Gemäß § 23 Abs. 2 HStRG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Die Zustimmungspflicht nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigepflichtig sind. Weitergehend bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.7 Artenauswahl
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
Bäume: H. 3 v. v., B. 14-16 cm, Hst. 2 v. v., 100-150 cm
Straucher: St. 2 v. v., m. B. 100-150 cm
Kleinstpflanzen: Topfbäume, 2 v. v., 80-100 cm

Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Felsahorn
Acer negundo - Eichen-Ahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus excelsior - Eiche
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus araliifolia spec. - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Harteigeln
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenröschen
Fraxinus excelsior - Eiche
Fraxinus sylvatica - Spitzahorn
Malus sylvestris - Wildäpfel
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes div. spec. - Beeresträucher
Rose canina - Hundsrösche
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hedera lupulus - Hopfen
Lonicera spec. - Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Vitis rotifera - Edler Wein

Auf die Grenzabsätze für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.8 DIN-Vorschriften
Die den textlichen Festsetzungen zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Grünberg während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensmerkmale:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließl. _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließl. _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsmerkmal:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensunterlagen eingehend worden sind.
Grünberg, den _____

Bürgermeister _____

Grünberg, den _____

Bürgermeister _____

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

Grünberg, den _____

Bürgermeister _____

Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda

Bebauungsplan Nr. 98

"Auf der Beune"

Kartenschnitt: © OpenStreetMap-Mitglieder, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) | M: 1:25.000

Stand: 10.06.2025

Projektierung: Rößling
CAD: Hech
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 21-2432