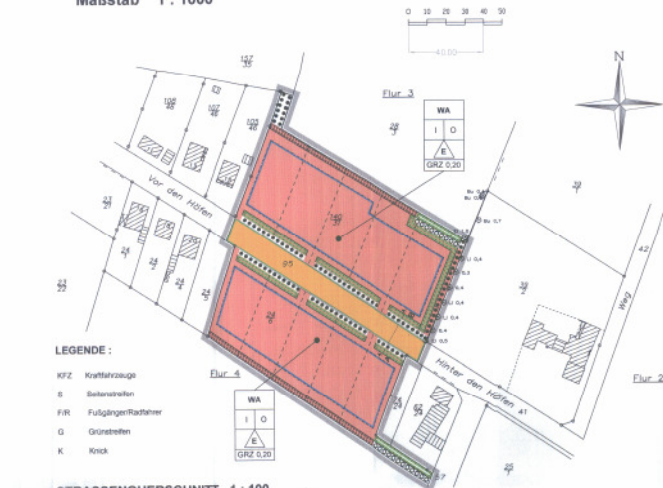


## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

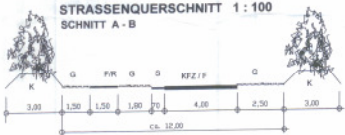
Maßstab 1 : 1000



### LEGENDE:

- KFZ Kraftfahrzeuge
- S Seitenverkehr
- FR Fußgänger/Radfahrer
- G Grünstreifen
- K Knick

### STRASSENQUERSCHNITT 1 : 100 SCHNITT A - B



### ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

### FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- WA Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 4 BauNVO
- GRZ 0,30 Grundflächenzahl § 9 (1) 1. BauGB u. § 18 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1. BauGB u. § 18 BauNVO
- Ö Offene Bauweise § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Nu Einzelextrakt zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Baugrenze § 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO
- Vehrfachflächen § 9 (1) 11. BauGB
- Straßenbegrenzungslinie

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB  
Maßnahmen Knickchutzstreifen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25.a) BauGB  
Zweckbestimmung: Gehölzpflanzung
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25.a) BauGB  
Zweckbestimmung: Knickverpflanzung

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

- Flächen für zu erhaltende Knicks § 9 (1) 25.a) BauGB

### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksnummern
- Schrittlinien mit Schrittbezeichnung

## TEXT-TEIL B

### A) FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- 1. **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) 3. BauGB**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m<sup>2</sup>.
- 2. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE § 9 (1) 4. BauGB**  
Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
- 3. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6. BauGB**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohnungen je vollendete 800 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche begrenzt.
- 4. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20. BauGB**

- 4.1 **Anlage von Knickchutzstreifen**  
Parallel zum Knick sind Knickchutzstreifen anzulegen und extensiv zu erhalten. Empfohlen wird eine jährliche Mähed gegen Ende der Vegetationsperiode im September. Auf diesem Knickschutzstreifen ist die Errichtung von Nebenanlagen oder sonstigen Verengungen sowie eine gärtnerische Nutzung verboten.
- 4.2 **Ausführung von Oberflächenerfestigungen**  
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit richtigen Materialien (Pflaster, Klinker o.ä.) zu befestigen. Die privaten Zufahrten und Stellplätze sind mit wasser- und luftunlässigen Materialien (Pflaster, Klinker mit Versiegelungen, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen.
- 5. **ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25.a) BauGB**
- 5.1 **Neuanlage von Knicks**  
An den festgelegten Stellen sind Knicks neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der zu erstellende Knick soll eine Höhe von 0,8 bis 1,0 m und eine Breite von 2,0 bis 3,0 m am Knickfuß haben. Die Knickpflanzung ist zweireihig zu erstellen. Die pflanzenabstände in der Reihe sollen 1,0 m, zwischen den Reihen 0,8 m betragen. Zu verwenden sind Arten, Mengenangaben und Qualitäten nach Maßgabe des gründerischen Fachbeitrages. Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Die für Knicks üblichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (auf den Stock setzen) sollen etwa alle 10-15 Jahre durchgeführt werden. Für den natürlichen Abgang der Gehölze ist langfristig für Ersatz zu sorgen. Eine gärtnerische Nutzung des Knicks ist verboten. Hierzu zählt auch die Ablagerung von Kompost, Rasenschnitt oder sonstigen Gartenabfällen.

- 5.2 **Anlage einer zweireihigen Gehölzpflanzung**  
An den rückenwärtigen Grundstücksgrenzen sind zweireihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzenabstände sollen in und zwischen den Reihen 1,0 m betragen. Zu verwenden sind Arten, Mengenangaben und Qualitäten nach Maßgabe des gründerischen Fachbeitrages. Für die Pflanzungen sind Wildschutzmassnahmen vorzusehen.
- 5.3 **Pflanzung von mindestens 1 hochstämmigen Obstbaum je Grundstück**  
Zu pflanzen sind hochstämmige Obstbäume. Zu verwenden sind bevorzugt Regional- und Lokalarten (vgl. Grünordnerischer Fachbeitrag). Da es sich bei Obstbäumen um Kulturpflanzen handelt, ist sicherzustellen, daß die Obstbäume dauerhaft fachgerecht gepflegt werden. Die langstammige Pflanzung umfasst u. a.:
  - Pflanzschnitt (unmittelbar nach der Pflanzung)
  - Erziehungsschnitt (3-4 Jahre lang jährlich im Frühjahr)
  - Pflege- und Erhaltungsschnitt (ab ca. 8. Jahr) alle 2 bis 5 Jahre.











### B) FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB

- 1. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (4) 1. BauGB**
- 1.1 **Dachneigungen**  
Für Hauptgebäude sind Dächer mit Neigungen von 35° bis 51° zulässig. Für Hauptgebäude sind Dächer mit geringeren Neigungen zulässig, wenn sie begrünt werden.
- 1.2 **Dachformen**  
Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Warm- und Krüppeldachformen zulässig.
- 1.3 **Materialien und Farben**  
Dacheindeckungen  
Für Hauptgebäude sind nur Ton- oder Betondachziegel in den Farben rot, rötlich, anthrazit oder grün zulässig. Glasene Dachziegel sind unzulässig.
- 1.4 **Sockelhöhen**  
Sockelhöhen sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm in arithmetischen Mittel über der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig.
- 1.5 **Einfriedigung der Grundstücke**  
Zulässig sind Konstruktionen aus Holz, Feldstein, Metall und Pflanzungen.

### C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

- Erhaltungsbau für Knicks  
Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Die für Knicks üblichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (auf den Stock setzen) sollen etwa alle 10-15 Jahre durchgeführt werden. Für den natürlichen Abgang der Gehölze ist langfristig für Ersatz zu sorgen. Hierzu zählt auch die Ablagerung von Kompost, Rasenschnitt oder sonstigen Gartenabfällen. Zum angrenzenden Baugrundstück ist ein 3 m breiter Schutzstreifen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Empfohlen wird eine jährliche Mähed gegen Ende der Vegetationsperiode im September. Auf diesem Knickschutzstreifen ist die Errichtung von Nebenanlagen oder sonstigen Verengungen sowie eine gärtnerische Nutzung verboten. Zum Schutz der vorhandenen Knicks sind diese während der gesamten Bauphase einzuklinkern.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.02.2003. Die städtebauliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungsalen vom 11.03.2003 bis zum 24.03.2003 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.12.2003 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.01.2004 bis zum 05.02.2004 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsbekanntmachung werden können in der Zeit vom 18.12.2003 bis zum 22.12.2003 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.  
Grove, den 10.02.2004  
  

- Der katastralmäßige Bestand am 05.09.2004 sowie die geotechnischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Schwenzel, den 05.09.2004  
  
  
Öffentl. best. Vermögensgegenstand
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.04.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung genehmigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.09.2004 bis zum 02.07.2004 während der Sprechstunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsbekanntmachung werden können in der Zeit vom 18.05.2004 bis zum 01.06.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.06.2004 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.  
Grove, den 10.09.2004  
  

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist befristet genehmigt.  
Grove, den 13.11.2004  
  

- Der Beschluss des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 15.11.2004 bis zum 3.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verleiher- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung anlässlich der sich ergebenden Ratsitzungen (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsansprüche zu machen und die Erträge dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mithin am 13.11.2004 in Kraft getreten.  
Grove, den 13.11.2004  
  


## SATZUNG DER GEMEINDE GROVE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

### GEBIET: VOR DEN HÖFEN

Aufgrund des § 10 des BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.09.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "VOR DEN HÖFEN", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25000



### GEMEINDE GROVE BEBAUUNGSPLAN NR. 1