

# Stadt Grünberg, Stadtteil Queckborn

## Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Windhof"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 4 Flurnummer
- 64 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO<sub>u</sub>-G Sondergebiet Zweckbestimmung "Landwirtschaft und Gewerbe"

##### Maß der baulichen Nutzung

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

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### Grünflächen

- Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün (öffentlich)
- Ortsrandeigrünung mit Rückhaltung von Niederschlagswasser (privat)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

##### Sonstige Darstellungen

- Firstrichtung der Hauptgebäude
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Richtungssektoren mit Bezeichnung

##### Nachrichtliche Übernahmen

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund-Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

##### Nutzungsschablonen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	GH	Z	TH	FH	Bauweise	Haustyp
1	SO <sub>u</sub> -G	0,8	-	232,0 m ü NHN	-	-	-	-	-
2	SO <sub>u</sub> -G	0,8	-	232,0 m ü NHN	-	-	-	-	-
3	SO <sub>u</sub> -G	0,3	-	232,0 m ü NHN	-	-	-	-	-
4	SO <sub>u</sub> -G	0,4	-	232,0 m ü NHN	-	-	-	-	-
5	WA	0,3	0,3	-	1	4,2	8,5	o	ED

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

### Verfahrensvermerke:

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 einschließlich \_\_\_\_\_

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

### 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 \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

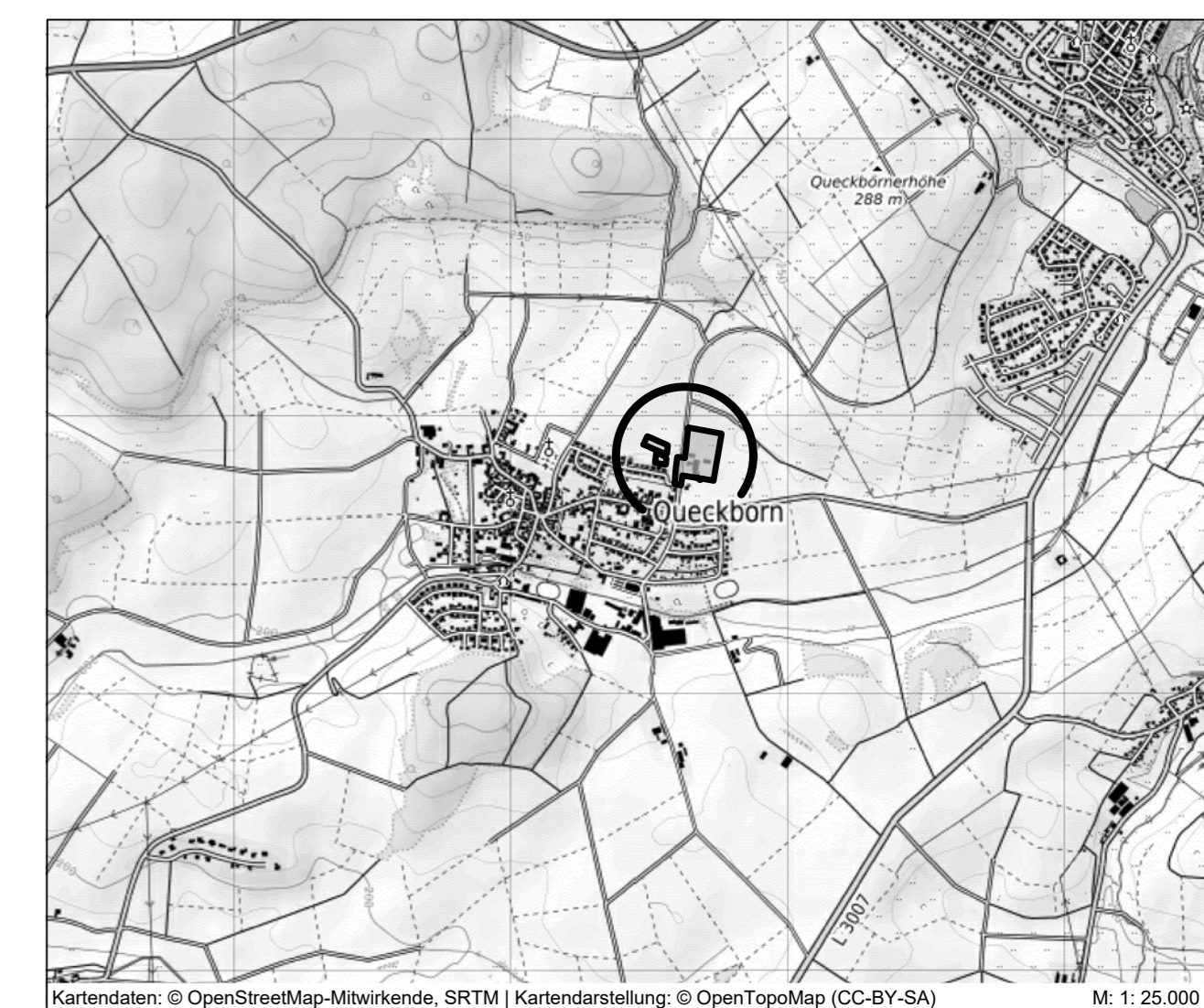
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Grünberg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister



Stadt Grünberg, Stadtteil Queckborn  
 Bebauungsplan Nr. 104  
 "Sondergebiet Windhof"



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

Stand: 07.05.2026

Vorentwurf

Projektleitung: Roßling  
 CAD: Roßling  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Projektnummer: 23-2957