Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 43

"Am Kleebach"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl.II 85-61, 2005 Nr. 11 S. 305).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flurnummer (Fl.3)

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 Flurstücksnummer (100)

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Verkehrsflächen

1.2.1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

1.2.1.1.1 Erschließungsweg; es gilt 2.2.1.1

1.2.1.1.2 Erschließungsweg; es gilt 2.2.1.2

1.2.1.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.1.3 Baufreihaltezone; es gilt 4.1

1.2.2 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung

1.2.2.1 Zweckbestimmung Wasser; hier: Wasserübergabestation des ZMW

1.2.2.2 Zweckbestimmung Elektrizität; hier: vorh. kundeneigene Station

1.2.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.3.1 vorh. 20 kV - Leitung (unverbindlich)

1.2.3.2 Fernleitung DN 500 inklusive Schutzstreifen

1.2.3.3 Hauptleitung DN 300 inklusive Schutzstreifen

1.2.4 Grünflächen

1.2.4.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Obst- und Freizeitgärten; es gilt 2.1

1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

1.2.5.1 Überschwemmungsgebiet des Kleebaches

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

1.2.6.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher (baulicher) Nutzung

1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB: In Gärten mit einer Größe von ≤ 500 qm ist je Garten eine freistehende Gerätehütte mit einem umbauten Raum von max. 15 cbm, in größeren Gärten ist je Garten alternativ eine freistehende Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 cbm incl. überdachtem Freisitz zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

2.2.1.1 Die max. zulässige Ausbaubreite (Schotterrasen) beträgt 3,0 m; die Seitenstreifen sind als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen

2.2.1.2 Die Graswege sind als solche zu erhalten und zu pflegen.

2.2.2 Im Bereich der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig, Befestigung: Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %.

2.2.3 Zur Bepflanzung der Gärten sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten (vgl. Artenliste) zulässig.

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.3.1 Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 3.

2.3.2 Je Garten ist pro angefangene 150 qm Fläche mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum – bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

3.1.1 Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.
Die max. Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.

3.1.2 Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise ohne Fenster und Vordach auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig.
Die max. Firsthöhe beträgt 2,50 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO: Es sind ausschließlich offene Einfriedigungen zulässig, und zwar Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante; außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken.

3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Juglans regia	- Walnuß
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fagus sylvatica	- Buche	bewährte Hochstammobstbäume	

Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus	- Hainbuche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Crataegus monogyna/ laevigata	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose

sowie an blühenden Ziersträuchern/Arten alter Bauerngärten

Cornus mas	- Kornelkirsche	Labumum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder

und Beerenobst

Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere	Rubus fruticosus spec.	- Brombeeren
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere	Rubus ideus	- Himbeere
Ribes uva-crispa	- Stachelbeere		

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans		Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Clematis montana	- Trompetenblume	Lonicera capriifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzinie		

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Baufreihaltezonen

4.1.1 § 9(1) FStrG: Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden: Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen (...), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

§ 9(2) FStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen (einschl. Werbeanlagen, Fahnen und Flaggen) längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m (...), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

4.1.2 § 23(1) HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

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 oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

§ 23(2) HStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße 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 auf Grundstücken, die 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 Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.2 § 14(2) HWG: In Gewässern, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
2. das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

(Gemäß § 12(2): Als Uferbereich gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10 m, außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.)

§ 15(1) HWG: Die Wasserbehörde hat von den Verboten des § 14 auf Antrag zu befreien, wenn alle nach Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Versorgung für den Hochwasserfall getroffen werden und

1. die Abweichung mit einem überwiegenden anderen öffentlichen Belang begründet ist oder
2. ein Vorhaben standortgebunden ist und Verbote im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden oder
3. ein Vorhaben auf Flächen verwirklicht werden soll, auf denen eine Bebauung nach Maßgabe eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig ist.

4.3 Im Bereich des 8 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung bzw. 6 m Breiten Schutzstreifen der Hauptleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 4 m bzw. 3 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein größerer Bodenabtrag oder Auftrag (mehr als 0,50 m) ausgeführt werden.

5 Ergänzende Empfehlungen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages

5.1 Das auf den Dachflächen anfallenden Regenwasser sollte zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehältnisse sollten mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden.

5.2 Bei der Bepflanzung von Beeten und Rabatten im Eingangs- und Repräsentationsbereich sollten altbewährte, regionaltypische einjährige Zierpflanzen, Stauden und Rosen bevorzugt werden. Empfohlen wird auch die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzkräutern.

5.3 Die Mahdhäufigkeit von Rasenflächen sollte auf einen 2- bis 3 wöchigen Turnus reduziert werden. Geeignete Rasenflächen sollten durch Extensivierung der Schnitthäufigkeit auf 1- bis 2-malige Mahd/Jahr in Wildwiesen entwickelt werden. Der erste Schnitt soll dabei Ende Mai, der zweite Mitte September erfolgen, das Mähgut frühestens nach 2-3 Tagen entfernt und einer Kompostierung zugeführt bzw. als Mulchmaterial verwendet werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfutter bzw. Heu Priorität besitzen.

5.4 Eine Düngung von Rasen- und Wiesenflächen sollte unterbleiben. Zur Düngung von Beeten sollten ausschließlich organischen Materialien verwendet werden.

5.5 Spontaner Vegetation, insbesondere Ruderalgesellschaften, sollte Raum gelassen werden. Überflüssige Versiegelungen sollen nach Möglichkeit entfernt werden.

5.6 Wildkräuter sollten dort stehen gelassen werden, wo sie nicht stören.

5.7 Kleinbiotope wie Stein- und Reisighaufen sollten an geeigneten Stellen angelegt werden.

5.8 Liegendes und stehendes Totholz sollte unter Berücksichtigung von Sicherungspflichten auf der Fläche verbleiben.

5.9 Bei Neuanpflanzungen von Bäumen sollten nicht imprägnierte Baumpfähle und als Anbindmaterial Hanf- und Kokosstrücke verwendet werden.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.11.1999 gefasst.

Siegel der Stadt

Linden, den __.__.____

Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 06.06.2005 bis 08.07.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 27.05.2005 in den Lindener Nachrichten.

Siegel der Stadt

Linden, den __.__.____

Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 08.11.2005 als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Linden, den __.__.____

Bürgermeister

4. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Linden, den __.__.____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 43 "Am Kleebach"

Satzung

Stand:	30.10.00/19.04.05
	25.07.05/08.11.05
Bearbeitet:	Fischer/Späth
CAD:	Hofmann/Beil
Plangröße:	108,5 x 68,5 cm
Maßstab:	1 : 1.000

[DAN]ECA] [SF] Z:\DATA\1000000\SUB00018\Legende\S_KLEE.LEG