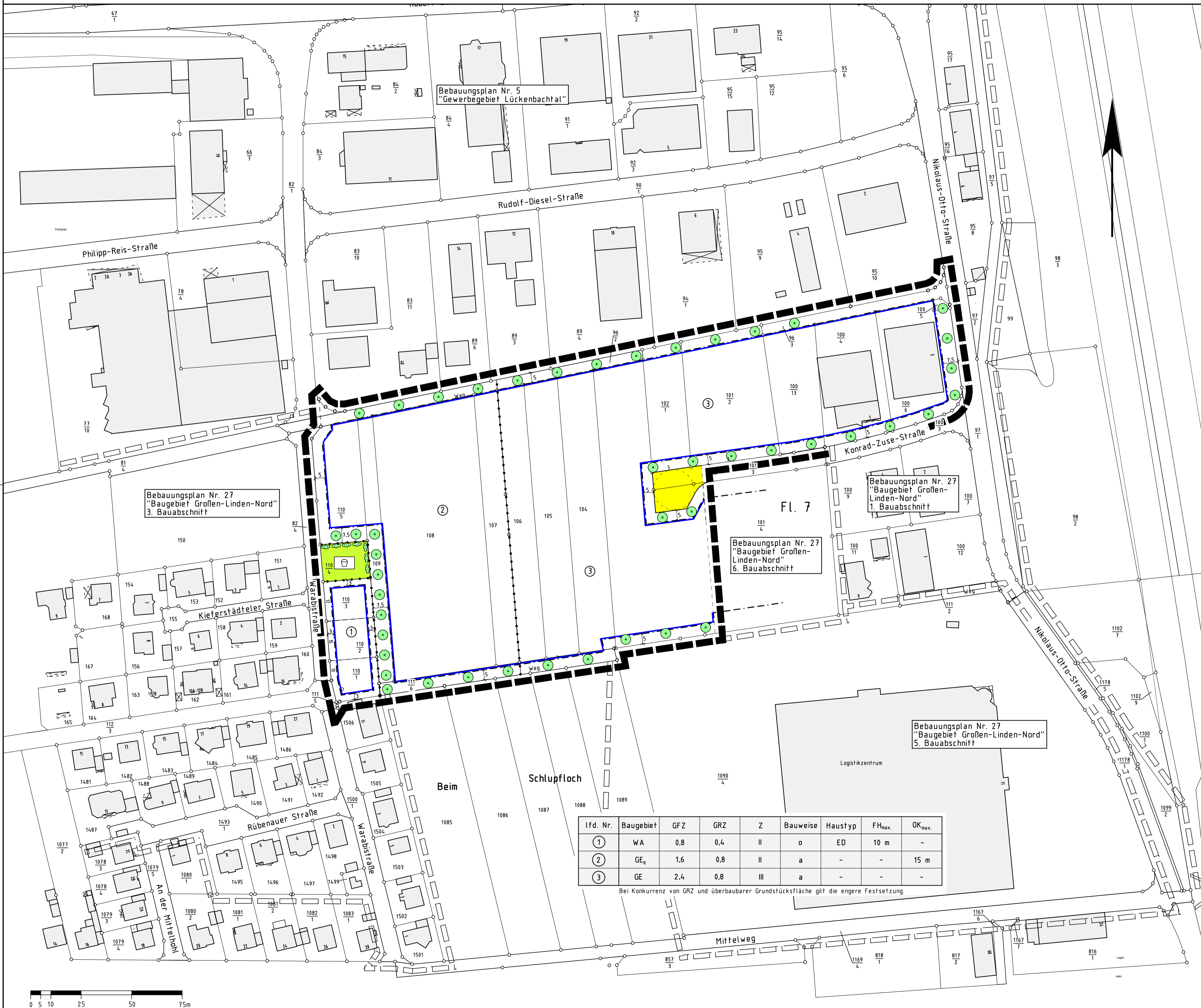


Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 27 "Baugebiet Großen-Linden-Nord"

7. Bauabschnitt, 1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GFZ	GRZ	Z	Bauweise	HausTyp	FH _{max}	OK _{max}
1	WA	0,8	0,4	II	o	ED	10 m	-
2	GE ₂	1,6	0,8	II	a	-	-	15 m
3	GE	2,4	0,8	III	a	-	-	-

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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), Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 673, 686).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet; vgl. 2.1
- 1.2.1.2 **GE** Eingeschränktes Wohngebiet; vgl. 2.2
- 1.2.1.3 **GE** Gewerbegebiet; vgl. 2.3
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 **FH_{max}** maximale Firsthöhe
- 1.2.2.4.2 **OK_{Geb}** Gebäudeoberkante
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 **o** offene Bauweise
- 1.2.3.2 **a** abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Einzelgebäuden 50 m überschreiten darf.
- 1.2.3.3 **ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.4 **Baugrenze**
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 **Straßenverkehrsfläche**
- 1.2.4.2 **Straßenbegrenzungslinie**, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.5 **Grünflächen**
- 1.2.5.1 **Spielplatz**
- 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 **Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.5.2**
- 1.2.6.2 **Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.3**
- 1.2.7 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.7.1 **Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Males der baulichen Nutzung**
- 1.2.7.2 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- 1.2.7.3 **Grenze der angrenzenden Bebauungspläne**

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Allgemeines Wohngebiet:**
- 2.1.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur einschließenden Verkehrsfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.1.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einsch. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 **Eingeschränktes Wohngebiet:**
- 2.2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) BauNVO: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2.2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauGB: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.2.4 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einsch. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.3 **Gewerbegebiet:**
- 2.3.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Betriebswohnungen i.S. § 8(3)1 BauNVO sind unzulässig.
- 2.3.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 2.3.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einsch. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.4.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen, Porenpflaster oder Splittfugenpflaster zu befestigen.
- 2.5 **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:**
- 2.5.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Es gilt 2.5.2.

2.5.2

Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, SU 14-16 cm):
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.5.3

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna/brevigata - Weißdorn
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina agg. - Hundrose
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.

3

- 3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) HBO gilt für das Allgemeine Wohngebiet:
- 3.1.1 **Dachform und Dachneigung**
Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 35° bis 45° bei Pultdächern 10° bis 25° bei Doppel- und Mehrfachgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen 10° bis 25° (sofern die Dächer nicht dauerhaft begrünt werden).
- 3.1.2 **Dacheindeckung**
Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot sowie dauerhafte Extensivbegrünungen. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)3 HBO gilt für Einfriedungen:
- 3.2.1 **Allgemeines Wohngebiet**
Zulässig sind Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken.
- 3.2.2 **Gewerbegebiete**
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder in wassergebundener Bauweise zu errichten.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)5 HBO: Begrünungen
- 3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet vorzusehen.
- 3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 150 qm, ein Strauch 10 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.5 **Artenlisten (Auswahl):**

Artenliste 1 (Bäume):	- Faldahorn - Spitzahorn - Bergahorn - Hainbuche - Buche - Stieleiche - Traubeneiche - Eberesche	- Winterlinde - Sommerlinde - Kastanie - Walnuss - Wildkamel - Wildbirne - Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):	- Hainbuche - Roter Hartriegel - Hasel - Weißdorn - Weibuller	- Heckenrosche - Schlehe - Hundrose
Artenliste 3: Kletterpflanzen	- Korneiche - Buchsbaum - Forsythie - Stachelpflaume - Trompetenblume - Clematis-Hybriden - Efeu - Wala-Gelblatz - Wilder Wein	- Goldregen - Mispel - Fächer Jasmin - Flinder - Gelblatz - Kletterbrosch - Echter Wein - Borenen, Glyzine

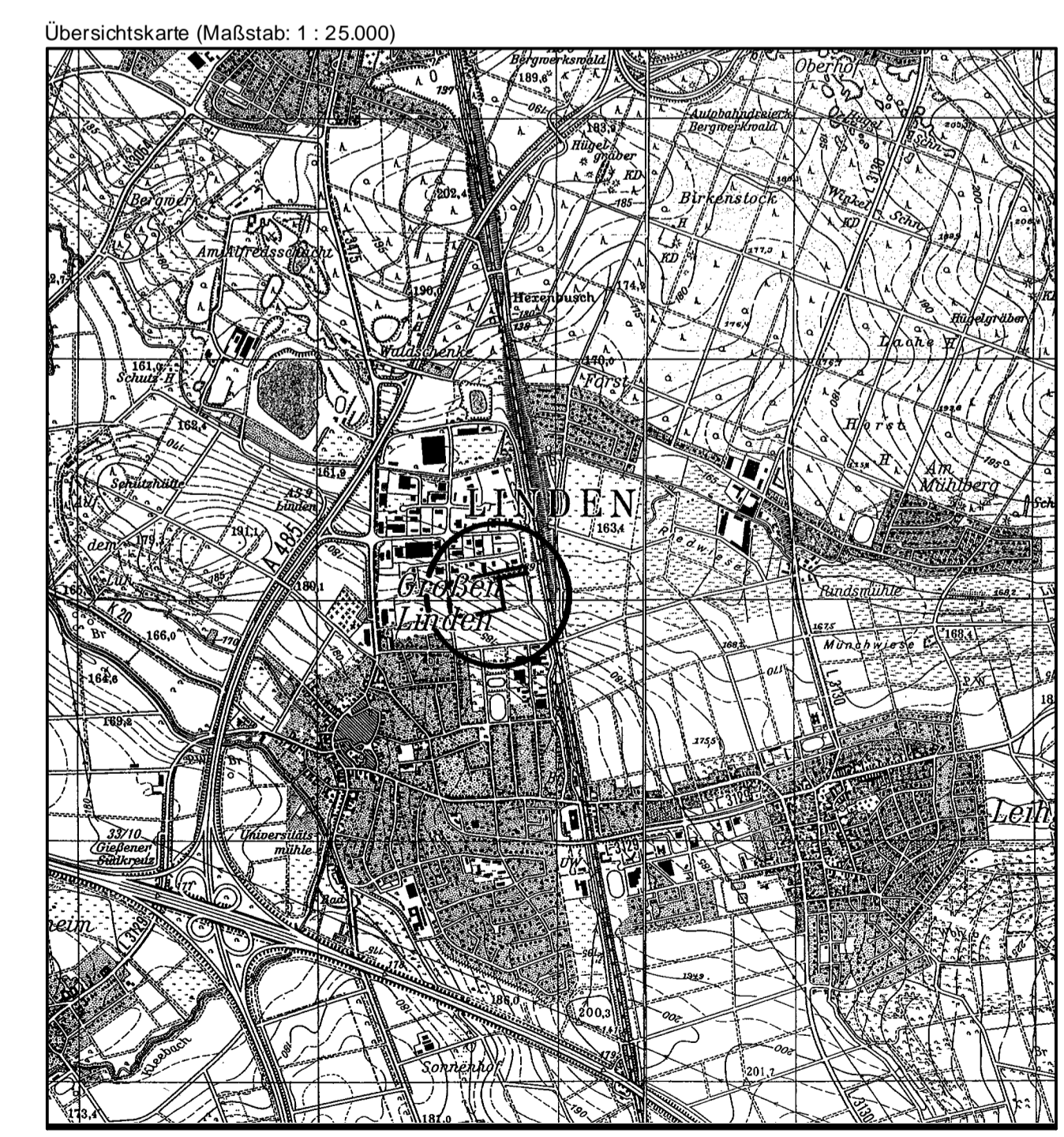
Verfahrensvermerk

- 1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB:**
Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.12.2007 in den Lindener Nachrichten.
 - 2. **Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:**
Der Planentwurf wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2007 bis 28.01.2008 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 14.12.2007 in den Lindener Nachrichten.
 - 3. **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:**
Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 17.12.2007 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2007 bis 28.01.2008 festgelegt.
 - 4. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:**
Der Planentwurf wurde am 29.01.2008 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1.-4.

Siegel der Stadt
Linden, den _____
Bürgermeister

5. **In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:**
Der Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Siegel der Stadt

Linden, den _____
Bürgermeister



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35442 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30
 Stand: 23.11.2007
 04.12.2007
 12.12.2007
 29.01.2008
 Bearbeiter: Späth
 CAD: Bel
 Maßstab: 1:1.000

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
 Bebauungsplan Nr. 27 "Baugebiet Großen-Linden-Nord"
 7. Bauabschnitt
 1. Änderung
 Satzung

Grunddaten: Liegenschaftskarte
 Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGG)
 ALK-Garten Stand: Dezember 2007 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)