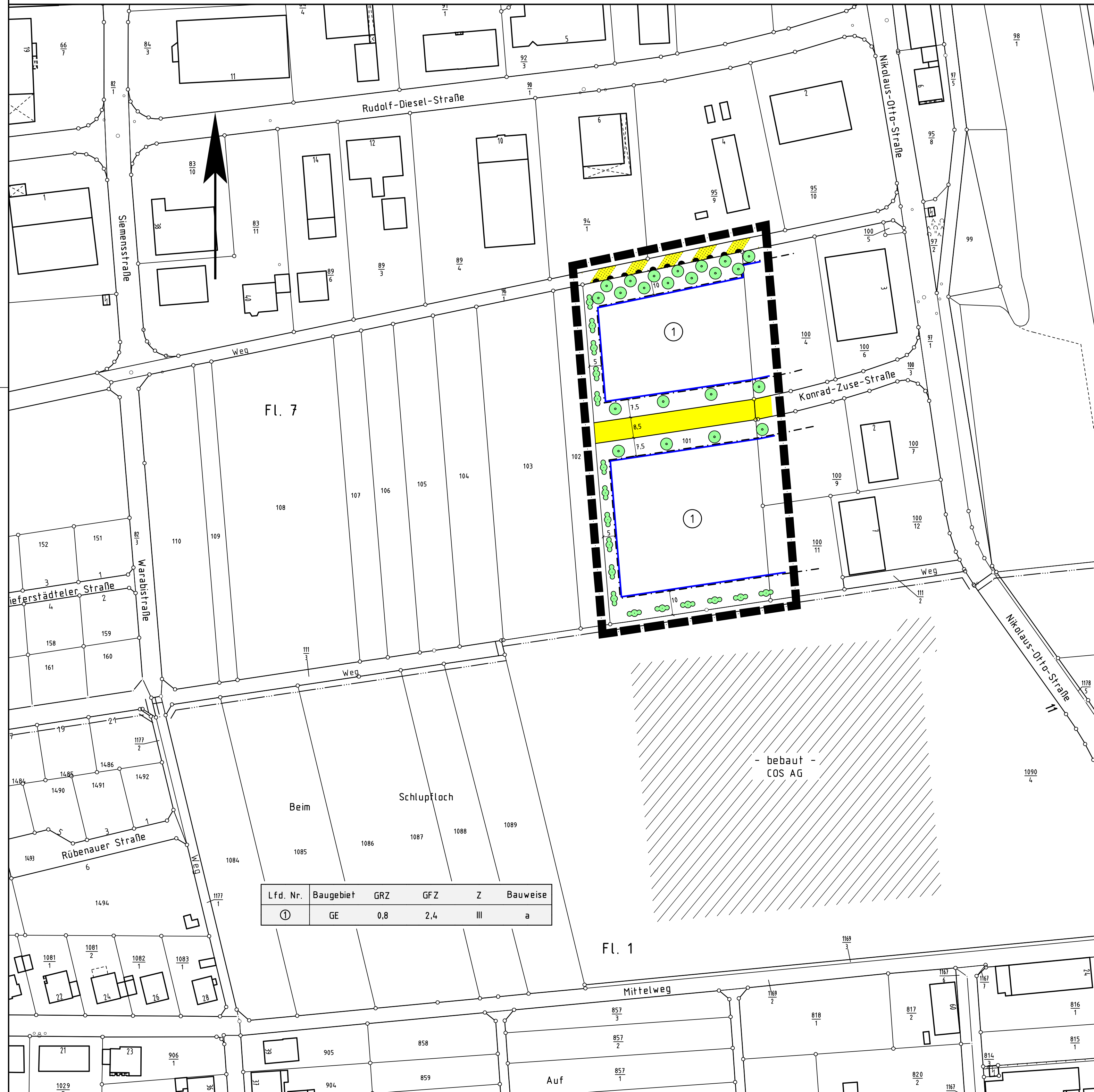


Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 27

"Baugebiet Großen-Linden-Nord"

6. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), 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) i.d.F. v. 18.6.2003 (GVBl. I S. 274)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 1 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 101 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GE Gewerbegebiet
- 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
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Einzelgebäuden 50 m überschreiten darf
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.6.2
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.6.3
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Betriebswohnungen i.S. § 8(3)1 BauNVO sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 2.3 Gem. § 9(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, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.4 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.5 Gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.5.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.5.2 Der Wirtschaftsweg 1.2.4.3.1 ist als Grasweg zu erhalten.
- 2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
- 2.6.1 Pro 4 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es gilt 2.6.2. Die nach 1.2.5.1 anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.6.2 Anpflanzung von großkrönigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, STU 14-16 cm):

Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Quercus robur – Stieleiche
 Quercus petraea – Traubeneiche
 Tilia cordata – Winterlinde

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

2.6.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Plankarte:

Acer campestre – Feldahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Corylus avellana – Hasel
 Crataegus monogyna/aevigata – Weißdorn
 Malus sylvestris – Wildapfel
 Prunus spinosa – Schlehe
 Pyrus pyraeaster – Wildbirne
 Rosa canina agg. – Hundsröse
 Sorbus aucuparia – Eberesche

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

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überschießschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen/Grundstücksfreiflächen
- 3.3.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 v.H. 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 (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.3.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Arctostaphylos	- Kestanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Einfriedigungen sind ausschließlich standortgerechte Ufergehölze wie Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Bruchweide (Salix fragilis) zulässig.			
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkräutchen
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina agg.	- Hundsröse
Crataegus laevigata	- Weißdorn		
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten:			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronatus	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen:			
Clematis montana	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelblinde
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum auberti	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblinde	Wisteria sinensis	- Bauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahme

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

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____ in den Lindener Nachrichten. Siegel der Stadt

Linden, den _____ Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am _____ in der Verwaltung in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht ausgestellt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am _____ vorgestellt. Siegel der Stadt

Linden, den _____ Bürgermeister

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

Linden, den _____ Bürgermeister

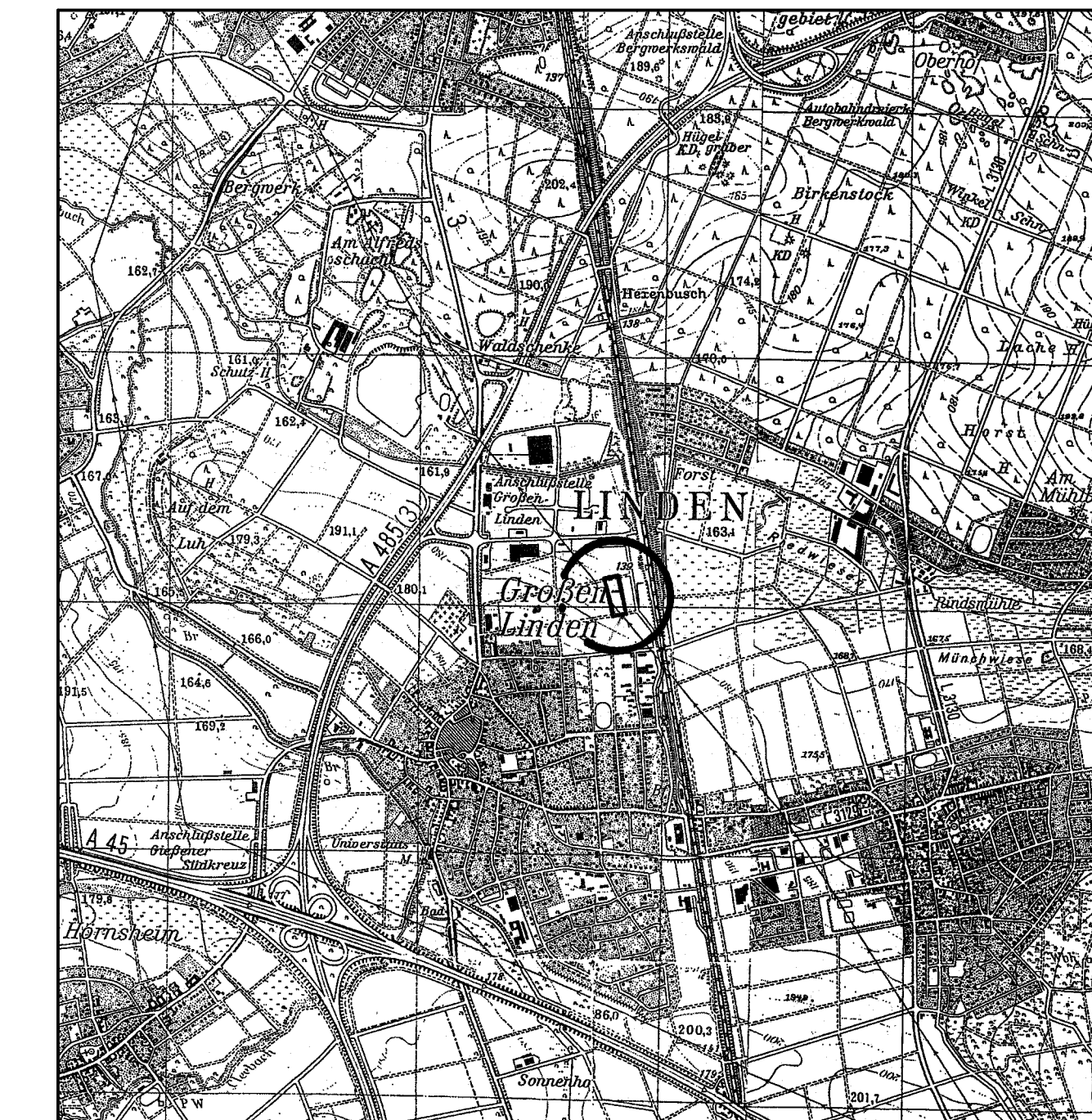
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am _____ als Satzung beschlossen. Siegel der Stadt

Linden, den _____ Bürgermeister

5. 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
 Stand: 30.09.2002
 Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
 Bebauungsplan Nr. 27
 "Baugebiet Großen-Linden-Nord"
 6. Bauabschnitt
 Satzung
 Bearbeitet: Fischer
 CAD: Bel./Hik./Schm.
 Maßstab: 1 : 1.000