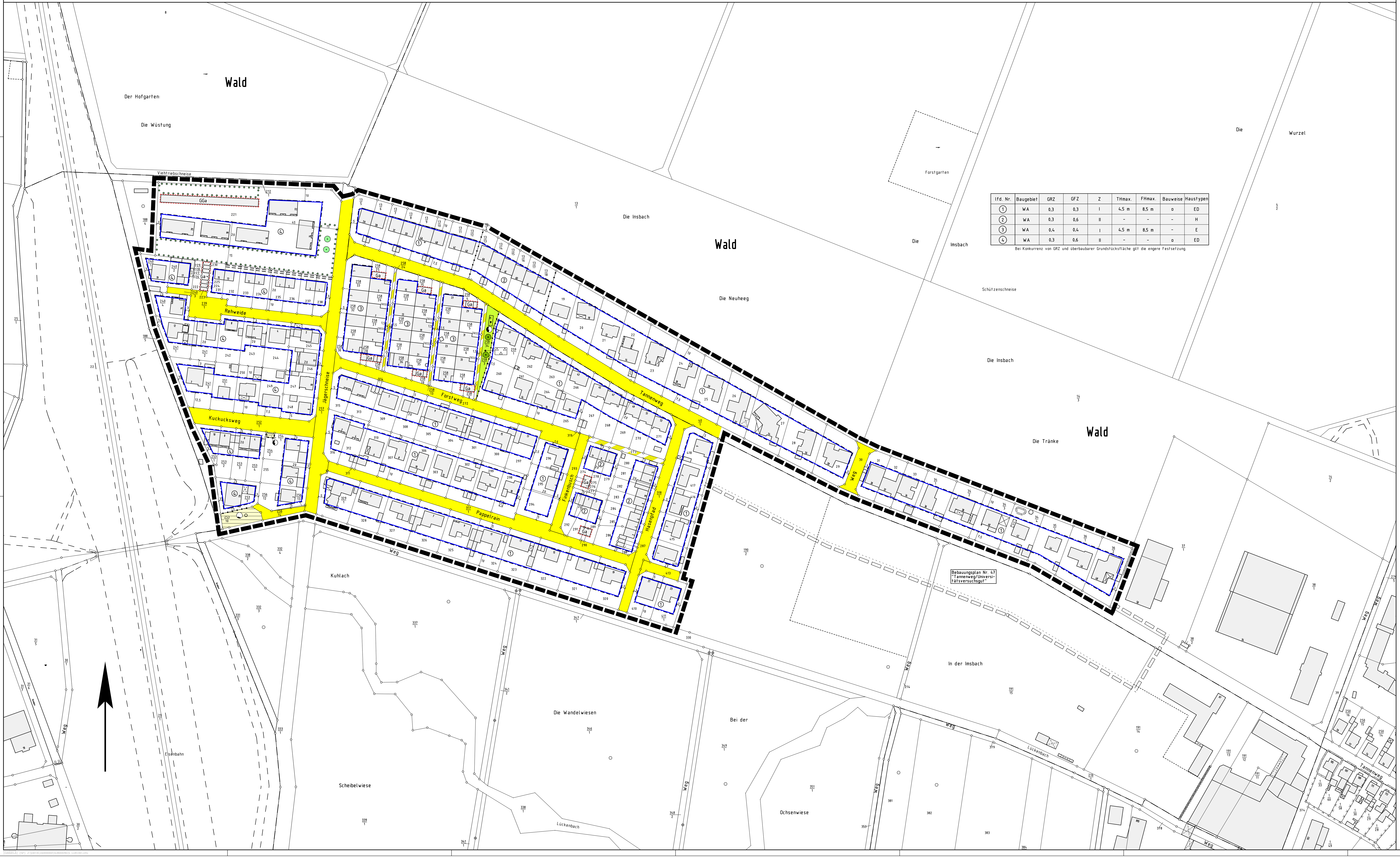
Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 53

"Forst"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	THmax.	FHmax.	Bauweise	Haustypen
1	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	8,5 m	o	ED
2	WA	0,3	0,6	II	-	-	-	H
3	WA	0,4	0,4	I	4,5 m	8,5 m	-	E
4	WA	0,3	0,6	II	-	-	o	ED

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert am 05.05.2004 (BGBl. I S. 718),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 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) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

1 Zeichenerklärung

Nr.	Zeichen	Erklärung
1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 1	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	141/1	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ	Geschossflächenzahl; gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.
1.2.2.2	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:
1.2.2.4.1	TH	Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2	FH	Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o	offene Bauweise
1.2.3.2		Zulässige Haustypen:
1.2.3.2.1	E	Nur Einzelhäuser
1.2.3.2.2	ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser
1.2.3.2.3	H	Nur Hausgruppen
1.2.3.3		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		Fußweg
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
1.2.5.1		Zweckbestimmung Elektrizität: Trafostation der OVAG
1.2.5.2		Zweckbestimmung Abwasser: Pumpstation das Kleebachverbandes
1.2.6		Grünflächen
1.2.6.1		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Erhalt von Bäumen
1.2.7.2		Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.3.1
1.2.7.3		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.3.2
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.8.1.1	GGa	Gemeinschaftsgaragen
1.2.8.1.2	Ga	Garagen
1.2.8.2		Mit Gehrechten zugunsten der hinterliegenden überbaubaren Grundstücksflächen zu belastende Fläche
1.2.8.3		Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
1.2.8.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Für die Teilbaugebiet lfd. Nr. 1-3 gilt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der für sie ausgewiesenen Flächen und innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

2.3.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, StU 14-16 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche

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

2.3.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus pyraster - Wildbirne
Rosa canina agg. - Hundsrose
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) HBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Teilbaugebiete lfd. Nr. 1, 2 und 4:

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Sattel- und Walmdächern max. 45°, bei Pultdächern max. 20°.

Teilbaugebiet lfd. Nr. 3:

Zulässig sind Flachdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt max. 6°.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in rot, braun und grau sowie dauerhafte Extensivbegrünungen. Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen

3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 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 (Einsaat Wildblumenmischung) 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 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträuchern und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
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.

5 Hinweise

5.1 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:

§ 51 Abs. 3 HWG:

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5.2 § 16 Abs. 1 HForstG: Bei der Bewirtschaftung des Waldes hat der Waldbesitzer auf die Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke Rücksicht zu nehmen, soweit dies im Rahmen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft ohne unbillige Härten möglich ist.

5.3 Aufgrund der vom Schienenverkehr ausgehenden Geräuschbelastung wird während der Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) westlich der Jägerschneise der schalltechnische Orientierungswert$_{Tag}$ der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet - 55 dB(A) - auf den zur Bahnseite orientierten Fassaden der Gebäude überwiegend überschritten.
Während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) kommt die Geräuschbelastung in Höhe der 1. zur Gleisanlage gelegenen Baureihe in der Größenordnung von 60 dB(A), der hieran anschließende Siedlungsbereich bis zur Jägerschneise in dem Bereich > 55 dB(A) zu liegen. Immissionspegel unterhalb des schalltechnischen Orientierungswertes$_{Nacht}$ - 45 dB(A) - sind nur vor den in größerer Entfernung zur Gleisanlage gelegenen Gebäude auf den zum Schienenverkehrsweg abgewandten Fassaden zu erwarten.

5.4 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen (zitiert aus einer Stellungnahme der DB Netz AG):

Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin
Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

Instandhaltung von Brücken und Durchlässen
Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Zugang zu Brücken und Durchlässen
Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Oberflächen- und sonstige Abwässer
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben)
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB Netz AG verändert werden.

Längsführung von Gas- und Wasserleitungen entlang der Bahnlinie
Bei der Längsführung von Gas- und Wasserleitungen neben den Bahnanlagen (Gleisanlagen, Böschungsfuß und –schultern, Mast- und Signalfundamenten, etc), sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der Richtlinien für die Kreuzung von DB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen zu beachten.

Kinderspielplatz, Parkanlage, Vereinsanlagen etc.
Im Bereich von Kinderspielplätzen, Parkanlagen, Vereinsanlagen etc. muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge). Die Einfriedung in diesem Bereich mit daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Widerrechtlichen Betreten von Bahnanlagen
Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Einfriedung
Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit – sowie im Interesse der Sicherheit der auf seinen Grundstück verkehrenden Personen – derart einzufrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahnbetriebsgelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger

Öffnungen zur Gleisseite hin
Fensteröffnungen zur Gleisseite hin werden wegen der mittelbaren Angrenzung an die betriebsnotwendigen Bahnanlagen (Oberleitungsmast Speiseleitung usw.) nicht gestattet. Lüftungsöffnungen mit Kippanlagen sind mit uns abzustimmen.

Hammerrecht (Renovierung des Gebäudes zur Gleisseite hin)
Ist eine Renovierung des Gebäudes im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Gebäudeeigentümer bei uns rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen.
In keinem Falle darf das Bahnbetriebsgelände ohne Genehmigung unsererseits betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Gebäudeeigentümer getragen werden.

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 Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsicht ausgelegt 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 ausgelegt. 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

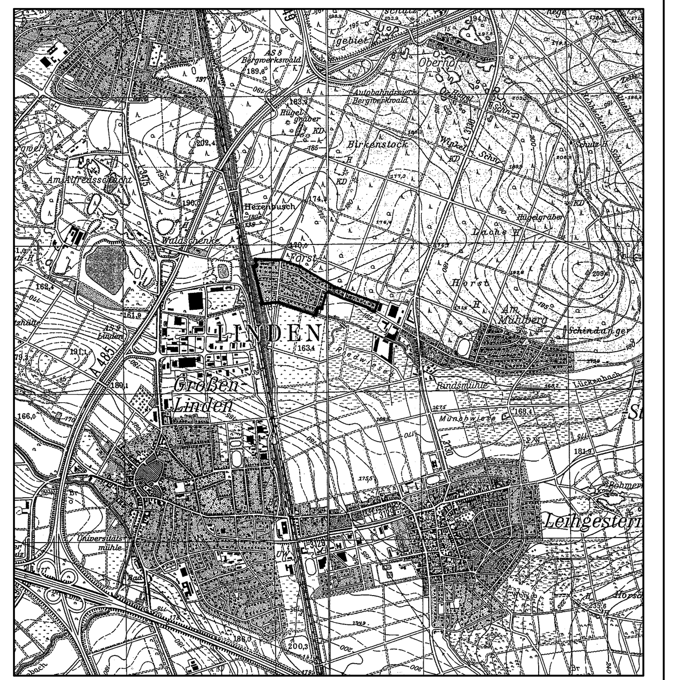
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

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

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 53
"Forst"

Satzung

Stand:	16.08.2004 25.10.2004
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000