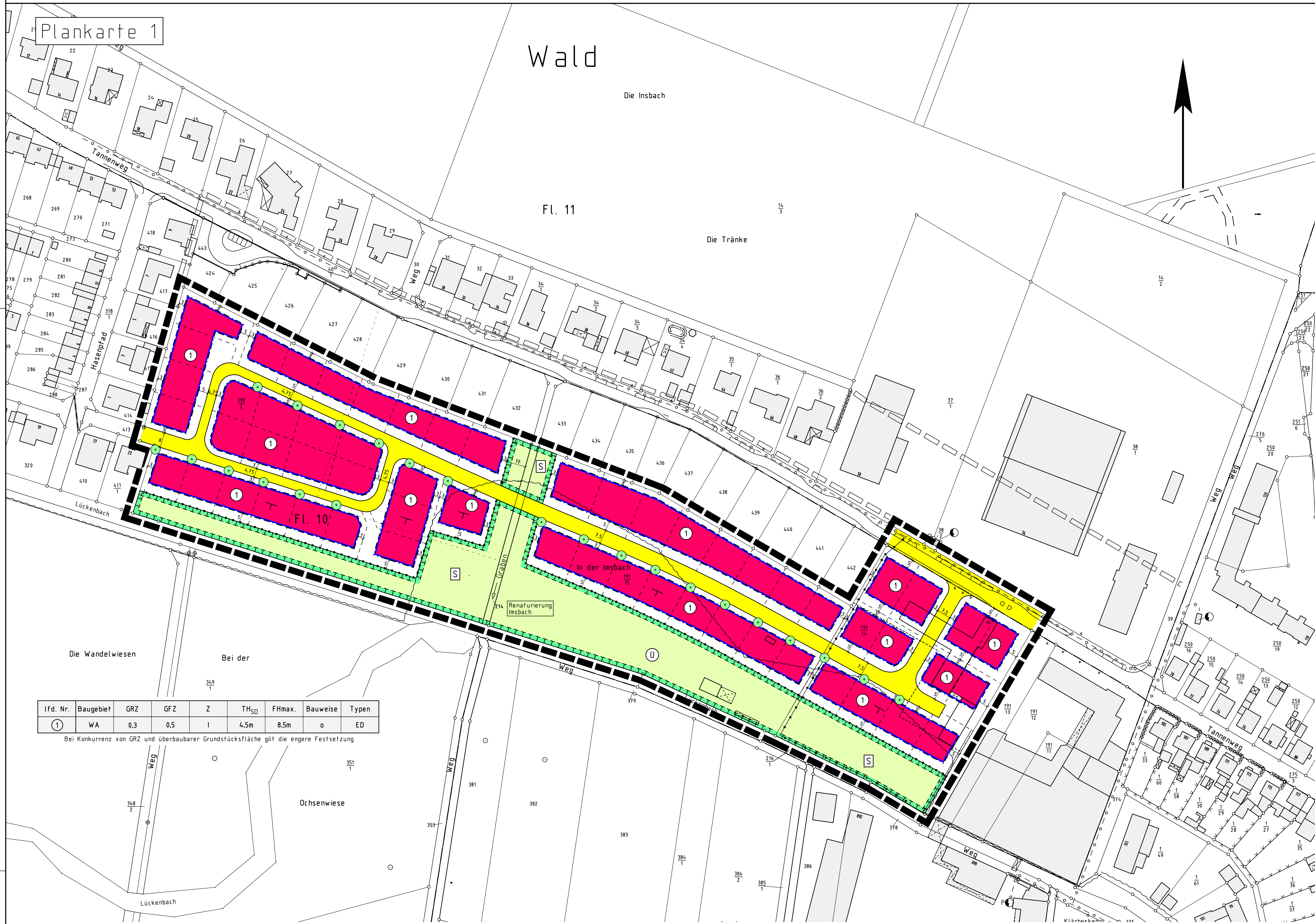


Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden Forst

Bebauungsplan Nr. 57

"In der Imsbach"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH _{SD}	FH _{max}	Bauweise	Typen
1	WA	0,3	0,5	I	4,5m	8,5m	o	ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2006 (BGBl. I S. 1918), Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406), Planzonenverordnung 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), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)

1 Zeichenerklärung

1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**

1.1.1 Flurgrenze

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

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ Geschosflächenzahl, siehe 2.4

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 Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen rechtwinklig vor der Gebäudemitte

1.2.2.4.1 TH Traufhöhe (Schnitthöhe verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut) (SD = Satteldach)

1.2.2.4.2 FH Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o offene Bauweise

1.2.3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.3 Baugrenze

1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche

1.2.3.3.2 Firstrichtung, abweichend zulässig sind Spitz- und Giebelgauen

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 LW Landwirtschaftlicher Weg

1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

1.2.5.1 Überschwemmungsgebiet

1.2.5.2 Graben

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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zu den Maßnahmen

1.2.6.1.1 Entwicklungsziel Sukzession, vgl. 2.5.1

1.2.6.1.2 Entwicklungsziel naturnahe Sumpflzone, vgl. 2.5.2

1.2.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Halbes der baulichen Nutzung

1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.7.3 Grenze angrenzender Bebauungspläne

1.2.8 Nachrichtliche Übernahme

1.2.8.1 Zweckbestimmung: Trafostation der DVAG (außerhalb des Geltungsbereichs)

1.2.8.2 Zweckbestimmung: kundeneigene Trafostation (außerhalb des Geltungsbereichs)

1.2.8.3 20 kV-Kabel der DVAG

1.2.8.4 20 kV-Kabel der DVAG (außer Betrieb, wird abgebaut)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.2 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 erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 18(1) BauNVO: Die Mindesthöhe der Oberkante des EG-Rohfußbodens (OKE_{EG}) entspricht der Höhe der Fahrbahnoberfläche der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes. (Die maßgebliche Höhe der Erschließungsstraße wird vor Beginn der Grundstücksverkäufe festgelegt und kann sodann bei der Stadt Linden eingesehen werden.)

2.4 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umlassungswände mitzurechnen.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB.

2.5.1 Entwicklungsziel: Sukzession.
 Maßnahmen: Die Flächen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen und mit Ausnahme der Uferböschungen alle 2 Jahre im März zu mähen. Das Schnitgut ist abzufahren. Der Imsbach ist in einem rd. 0,5 m breiten Kanalfprofil dem Lückenbach zuzuführen und einer naturnahen Entwicklung zu überlassen. Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

2.5.2 Entwicklungsziel: naturnahe Sumpflzone.
 Maßnahmen: Die Fläche ist unter Wahrung einer Böschungsneigung von 3:1 auf eine Tiefe von 164,40 m ü. NN auszukoffern und mittels eines Überlaufs vom Schafbach als naturnahe Sumpflzone zu entwickeln. Die Böschungserkante der Mulde ist auf eine Höhe von 165,44 m ü. NN einzustellen und auf Höhe der Sohle durch eine Zwangsentwässerung (DN 100) mit Rückstichklappe in die Gewässerparzelle 462 zu entwässern. Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

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

2.6.1 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

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

2.6.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus sanguinea - Roter Hartnagel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna/bavica - Weißdorn
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Prunus spinosa - Wildrose
 Rosa canina agg. - Hundrose
 Sorbus aucuparia - Eberesche

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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° (sonstige Dächer nicht dauerhaft begrünt werden).

3.1.2 Dachendeckung
 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in dunkelrot sowie dauerhafte Extensivbegrünungen. Solaranlagen sind zulässig.

4 Nachrichtliche Übernahme

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

5 Hinweise

5.1 Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sollte das Kellergeschoss als weiße Wanne ausgeführt werden.

Verfahrensvermerk

1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.01.2006 in den Lindener Nachrichten.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.01.2006 in der Bürgerinformationveranstaltung am 30.01.2006 vorgestellt.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**
 Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 25.10.2005 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 09.12.2005.

4. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 09.06.2006 in der Verwallung in der Zeit vom 19.06.2006 bis 21.07.2006 zu jedermanns Einsicht ausgestellt.

5. **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**
 Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2006 bis 21.07.2006 festgelegt.

6. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:**
 Der Planentwurf wurde am 12.09.2006 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-6:

Linden, den _____

_____ Bürgermeister

Linden, den _____

_____ Bürgermeister

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

Linden, den _____

_____ Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab: 1:25.000)

Planungsbüro Holzer, Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35640 Linden - Tel. 96493 / 9537-0, Fax 9537-30
 Stand: 20.09.2006
 Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden Forst
 Bebauungsplan Nr. 57
 "In der Imsbach"
 Bearbeiter: Fischer
 CAD: Baching
 Maßstab: 1:1.000