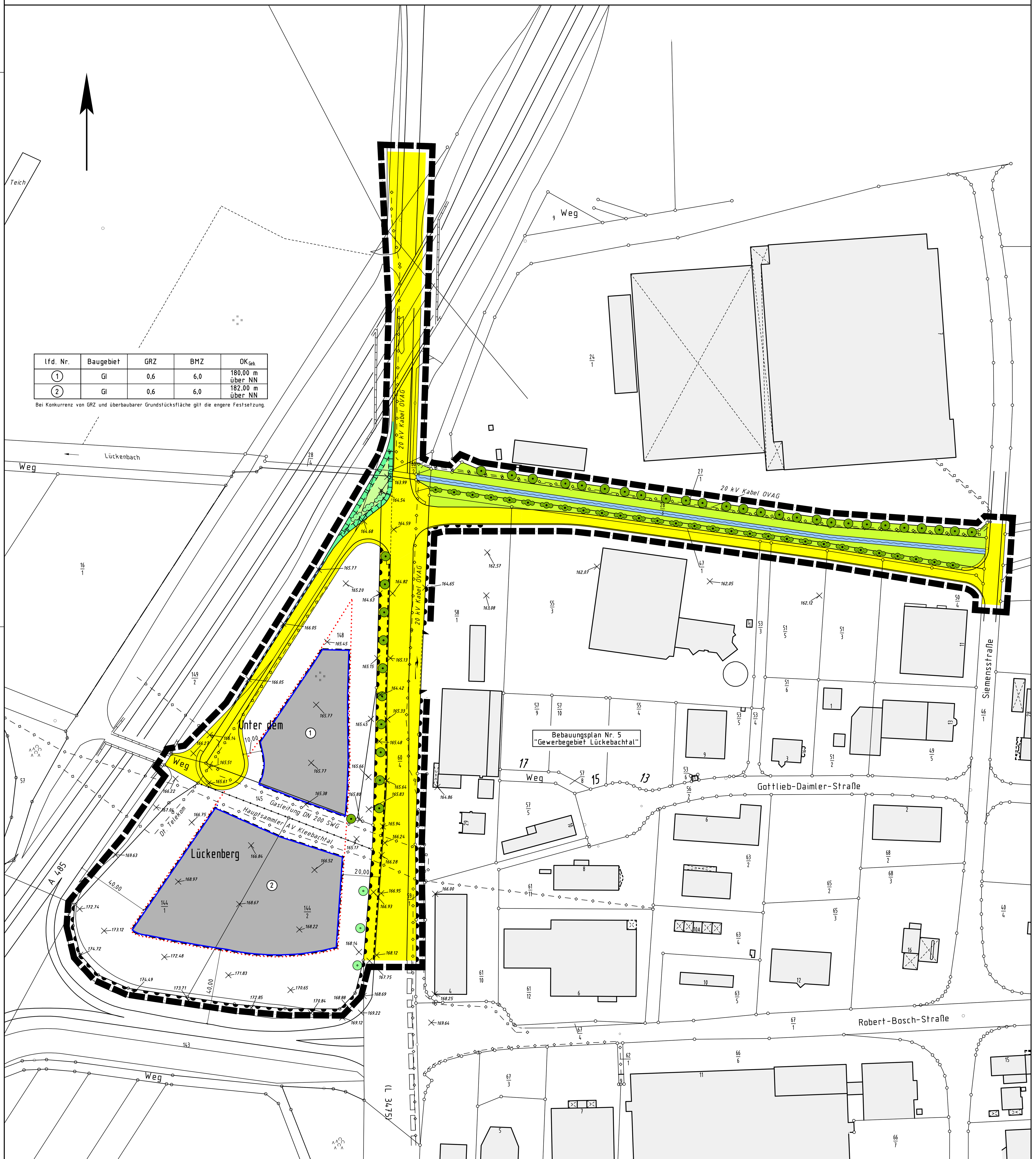
# Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

# Bebauungsplan Nr. 44

# "Industriegebiet Lückenbach-West"




| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | BMZ | OK Geb. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | GI | 0,6 | 6,0 | 180,00 m über NN |
| 2 | GI | 0,6 | 6,0 | 182,00 m über NN |

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

<u>Rechtsgrundlagen</u>

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (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. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 567)

## 1 Zeichenerklärung

| Nr. | Zeichen | Erklärung |
|---|---|---|
| 1.1 | | Katasteramtliche Darstellungen |
| 1.1.1 | | Flurgrenze |
| 1.1.2 | Fl.7 | Flurnummer (Beispiel) |
| 1.1.3 | | Polygonpunkt |
| 1.1.4 | 144/1 | Flurstücksnummer (Beispiel) |
| 1.1.5 | | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |
| 1.2 | | Planzeichen |
| 1.2.1 | | Art der baulichen Nutzung |
| 1.2.1.1 | GI | Industriegebiet |
| 1.2.2 | | Maß der baulichen Nutzung |
| 1.2.2.1 | BMZ | Baumassenzahl |
| 1.2.2.2 | GRZ | Grundflächenzahl |
| 1.2.2.3 | OK Geb. | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN; hier: Gebäudeoberkante (die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt) |
| 1.2.3 | | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien |
| 1.2.3.1 | | Baugrenze |
| 1.2.4 | | Verkehrsflächen |
| 1.2.4.1 | | Straßenverkehrsfläche |
| 1.2.4.2 | | Straßenbegrenzungslinie |
| 1.2.4.3 | | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Sichtfelder; es gilt 2.2 |
| 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 |
| 1.2.4.4.2 | | Einfahrtsbereich für den aus südlicher Richtung kommenden Zielverkehr |
| 1.2.4.5 | | Baufreihaltezone (nachrichtlich); es gilt 4.2 |
| 1.2.5 | | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen<br>Soweit die Leitungen über Baugrundstücke verlaufen, beinhaltet die Festsetzung ein Leitungsrecht i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Linden bzw. des jeweiligen Betreibers von insgesamt 6 m Breite (jeweils 3 m beidseitig der Leitungsachse) |
| 1.2.5.1 | | unterirdisch: 20 kV-Kabel (OVAG) |
| 1.2.5.2 | | unterirdisch: Gasleitung DN 200 (SWG) |
| 1.2.5.3 | | unterirdisch: Hauptsammler des AV Kleebachtal |
| 1.2.5.4 | | unterirdisch: Fernmeldekabel der Dt. Telekom |
| 1.2.6 | | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses |
| 1.2.6.1 | | Wasserfläche: Lückenbach (Bachbett mit Böschungen) |
| 1.2.6.2 | | Entwässerungsgraben, Bestand |
| 1.2.6.3 | | Entwässerungsgraben, Neuanlage |
| 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 | | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Extensivgrünland; es gilt 2.3.2 |
| 1.2.7.2 | | Erhalt von Bäumen und Sträuchern |
| 1.2.7.3 | | Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.4.2 |
| 1.2.7.4 | | Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.4.3 |
| 1.2.8 | | Sonstige Planzeichen |
| 1.2.8.1 | | Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung |
| 1.2.8.2 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 |

## 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Industriegebiet GI:

Gem. § 1(6) BauNVO: Wohnungen i.S. § 9 Abs. 3 N. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

Gem. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.2 Gem. § 9(1)11 BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

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

2.3.1 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.

2.3.2 Das an das straßenseitig zulässige Bankett anschließende Extensivgrünland ist zweimal jährlich, Mitte Juli und Ende August, zu mähen, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren.

2.3.3 Der Entwässerungsgraben ist in naturnaher Bauweise unter Ausbildung von Böschungen nicht steiler als 1:0,5 anzulegen bzw. zu erhalten. Eine Befestigung mit Betonformteilen sowie Verrohrungen sind unzulässig.

2.3.4 Der Lückenbach ist durch die Verbesserung der Sohlen- und Uferstruktur sowie durch die Schaffung von Still- und Flachwasserzonen in einen naturnahen Zustand zu versetzen. Maßnahmen hierzu sind u.a. der Eintrag von Geschiebe, die Schaffung von Bermen und Kolken durch Modellierung der Uferlinie, die Entwicklung von Ruderalfluren auf den angrenzenden Grünflächen sowie die Bepflanzung der Ufer mit standortgerechten Gehölzen. Einzelheiten sind dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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

2.4.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es gilt 2.3.2.

2.4.2 Anpflanzung von großkronigen 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 $\geq$ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.4.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Plankarte:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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. § 87(1)1 HBO zu Werbeanlagen:

3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.

Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

3.1.2 Fremdwerbung ist unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Begrünungen/Grundstücksfreiflächen

3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 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.

3.4.2 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.

3.5 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 |

Entlang des Lückenbaches sind ausschließlich standortgerechte Ufergehölze wie Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Bruchweide (Salix fragilis) zulässig.

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/ laevigata | - Weißdorn | | |

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 Übernahmen

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.

4.2 Baufreihaltezonen

4.2.1 § 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.

4.2.2 § 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.

4.2.3 § 23(1) HStrG: Bauwerke, die ganz oder tlw. über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

4.3 § 70 Abs. 1 HWG: Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
2. das Aufbringen oder Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

(Als Uferbereich gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10 m, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von 5 m.)

§ 71 HWG: Die Wasserbehörde kann von den Verboten des § 70 auf Antrag befreien, wenn

1. die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
2. die Verbote im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden oder
3. wenn ein Vorhaben auf Flächen verwirklicht werden soll, auf denen eine Bebauung nach Maßgabe eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig ist.

## 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. 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

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(3) 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 § 87 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


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


Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 44
"Gewerbegebiet Lückenbach-West"

| | |
|---|---|
| Stand: | 08.03.2000 |
| | 08.05.2000 |
| | 14.08.2000 |
| Bearbeitet: | Fischer |
| CAD: | Hofmann |
| Plangröße: | 113,5 x 76,0 cm |
| Maßstab: | 1 : 1.000 |


[DANIELA] {SF} Z:\DATA\16000000\SUB00016\S_LUCK.LEG