



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
WA	0,4	0,8	II

Rechtsgrundlagen

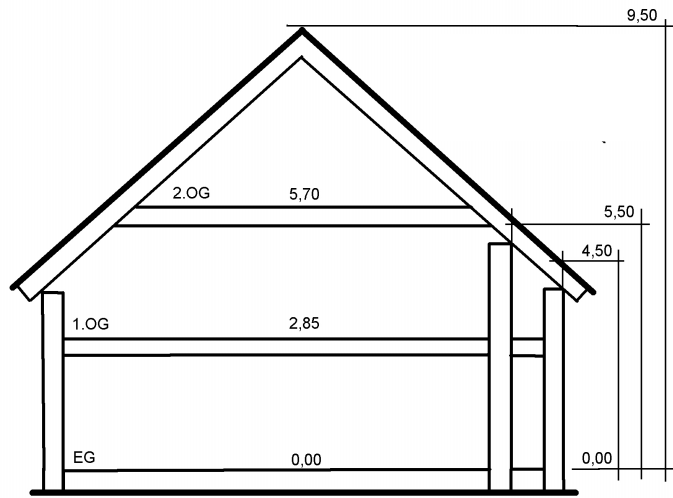
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2001 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

1 Zeichenerklärung

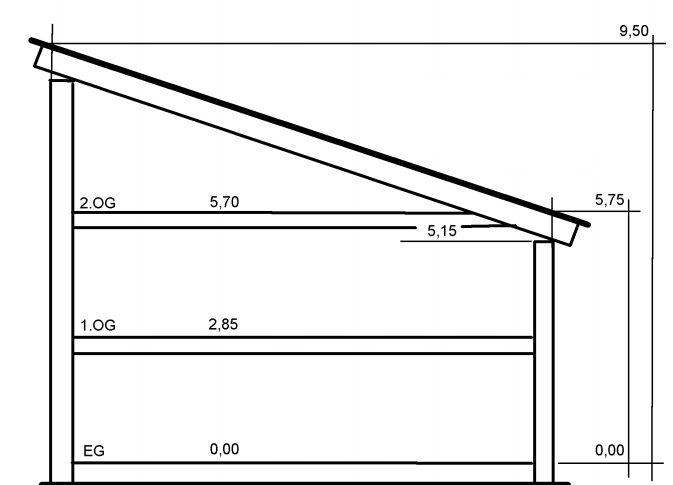
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baulinie
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Grünflächen
- 1.2.4.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gartenland
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen
- 1.2.5.6 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.5.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 und (2) BauGB zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes:
 - 2.1.1 Die zulässige Oberkante Erdgeschoss-Rohboden beträgt max. 0,50 m über Oberkante Magdeburger Straße, gemessen in der Grundstücksmitte bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grenze.
Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern beträgt die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) max. 4,50 m bzw. bei eingrückten Wandteilen max. 5,50 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden. Die zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m in über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Traufhöhe max. 5,75 m, die Höhe des oberen Pendants max. 9,5 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.
 - 2.1.2 Systemskizze 1 (Querschnitt durch Gebäude mit Sattel- oder Walmdach)



- 2.1.3 Systemskizze 2 (Querschnitt durch Gebäude mit Pultdach)



- 2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Bei der Ermittlung der zulässigen 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.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

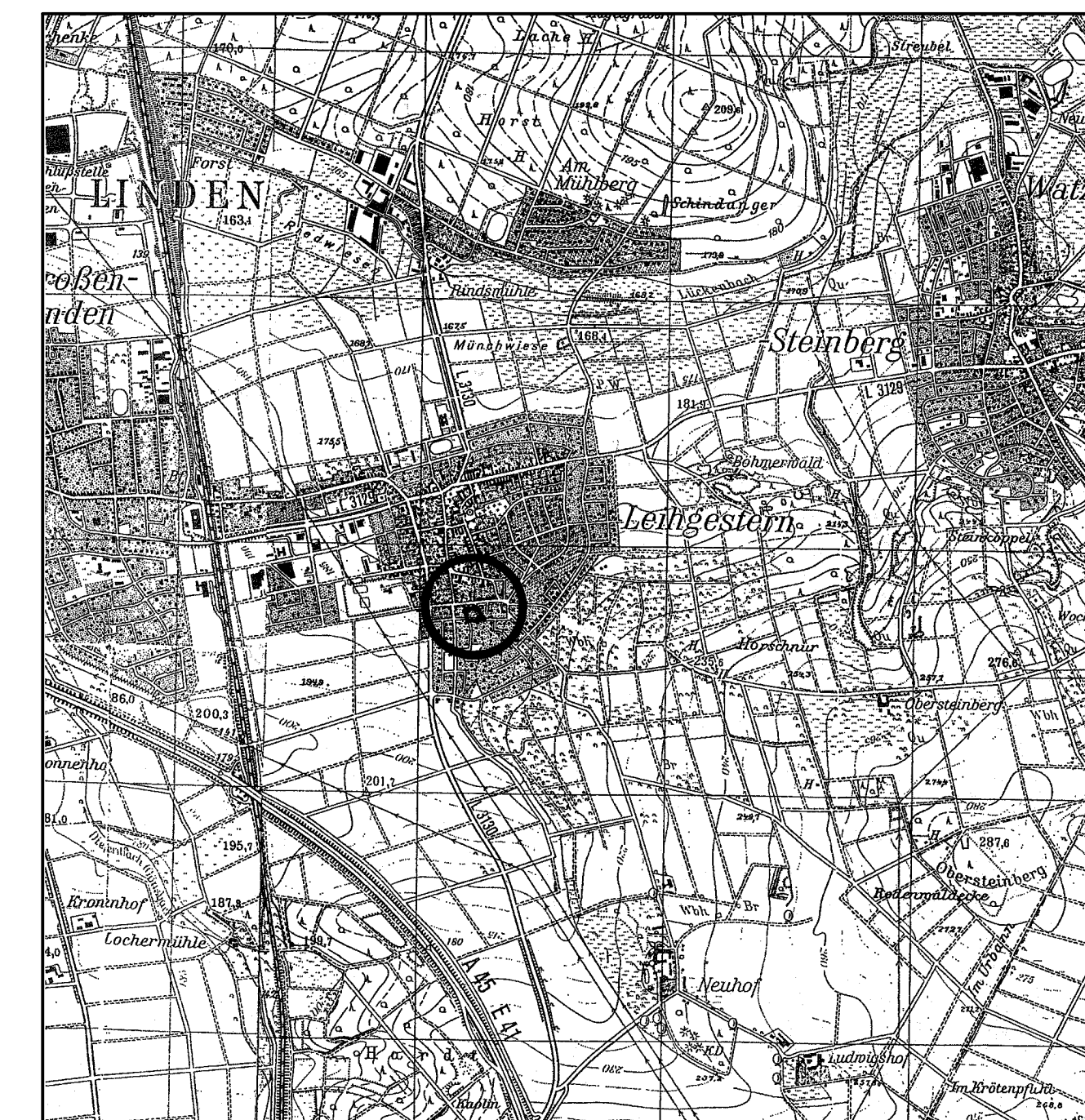
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO gilt für Einfriedungen:
 - 1 Allgemeines Wohngebiet: Zulässig sind Holzlatzen in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
 - 2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
 - 3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
 - 3.1 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 Anreicherung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten aller Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. 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	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
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		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Comus sanguinea	- Roter Hartiegel	Prunus spinosa	- Schwarzbirn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten aller Bauerngärten			
Comus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Bauus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Meisel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Fälscher Jasmin
Hex 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	- Bauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung erfolgte am _____ in den Lindener Nachrichten.
Linden, den _____ Bürgermeister
Siegel der Stadt
- 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.
Linden, den _____ Bürgermeister
Siegel der Stadt
- 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.
Linden, den _____ Bürgermeister
Siegel der Stadt
- 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.
Linden, den _____ Bürgermeister
Siegel der Stadt
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Linden, den _____ Bürgermeister
Siegel der Stadt

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 12.11.2002
 Stadt Linden, Stadtteil Leihgestern
 Bebauungsplan Nr. 49
 "Magdeburger Straße"
 Bearbeitet: Fischer
 CAD: Beil
 Maßstab: 1 : 500
 Satzung