

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 56

"Zwischen Lützellindener und Hüttenberger Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 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) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434).

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
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 Mischgebiet
 - 1.2.1.2 Gewerbegebiet
- 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 offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 - 1.2.4.2.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.4.3 Baufreihaltezone
- 1.2.5 Grünflächen
 - 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche; hier: Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 1.2.6.1 Überschwemmungsgebiet des Kleebaches (Nachrichtliche Übernahme)
 - 1.2.6.2 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 1.2.6.3 Lärmschutzwand, vgl. textl. Festsetzung 2.1
- 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 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
- 1.2.9 Nachrichtliche Übernahme
 - 1.2.9.1 Trafostation
 - 1.2.9.2 20-kV - Stromkabel der DVAG
 - 1.2.9.3 0,4-kV - Stromkabel der DVAG
 - 1.2.9.4 Abwasserkanal des Wasserverbands Kleebach mit beidseitigem Schutzstreifen von je 3 m

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Entlang der A 485 ist eine geschlossene Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt im Bereich der Straßenbrücken 2,5 m, im Bereich des Kleebachdurchlasses 2,5 m + 3 m und in den Zwischenbereichen 3m über nächstliegender Fahrbahnoberkante. Der Abstand zwischen der Wand und dem Fahrbahnrand beträgt mind. 2,5 m.
- 2.2 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO** gilt für das Gewerbegebiet: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- 2.3 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO** gilt für das Gewerbe- und Mischgebiet: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Regenwasserzisternen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Stellplätze, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- 2.4 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:** Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.5 **Eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:** Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, breittüchtigem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen. Bei Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig, das dort anfallende Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO – Integrierte Orts- und Gestaltungsatzung

- 3.1 Werbeanlagen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)HBO:
 - 3.1.1 Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
 - 3.1.2 Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m.
 - 3.1.3 Fremdwerbung ist unzulässig. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
- 3.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubstrüchern oder Kletterpflanzen.
- 3.3 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Mindest 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen oder bewährten Hochstammobstbäumen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m²; ein Strauch / 5 m².
- 3.4 Artenliste:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200	Quercus petraea	- Traubeneiche	
Aesculus spec.	- Kastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Juglans regia	- Walnuss	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Prunus div. spec.	- Kirche, Pfäume	Pyrus communis	- Birne
Quercus robur	- Stieleiche		
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartiegel	Prunus padus	- Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Stieleiche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	- Wildapfel	Salix caprea	- Salweide
Pyrus pyrastrer	- Wildbirne	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG:
 - (1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden
 - 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 - 2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
 Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
 - (2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn
 - 1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 - 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
 Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 4.2 § 14 (2) HWG: Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:
 - 1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile,
 - 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 im Außenbereich, 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 Uferbereiche gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10 m außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile.)
 - § 15 HWG: Die Wasserbehörde hat von den Verboten des § 14 auf Antrag zu 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.
- 4.3 § 42 (3) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5 Hinweis

- 5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teiltriumig im Überschwemmungsgebiet des Kleebach. Die Schaffung von Ersatzretention wird nicht notwendig, da das Gelände über dem maßgeblichen Bemessungshochwasser H₁₀₀ liegt.

Verfahrensvermerke

- 1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtratsversammlung am 19.07.2005 gefasst.
- 2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.01.2006 in der Bürgerinformationsveranstaltung am 30.01.2006 vorgestellt.
- 3. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 09.06.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 19.06.2006 bis 21.07.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 4. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:**
Der Planentwurf wurde am 12.09.2006 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-4

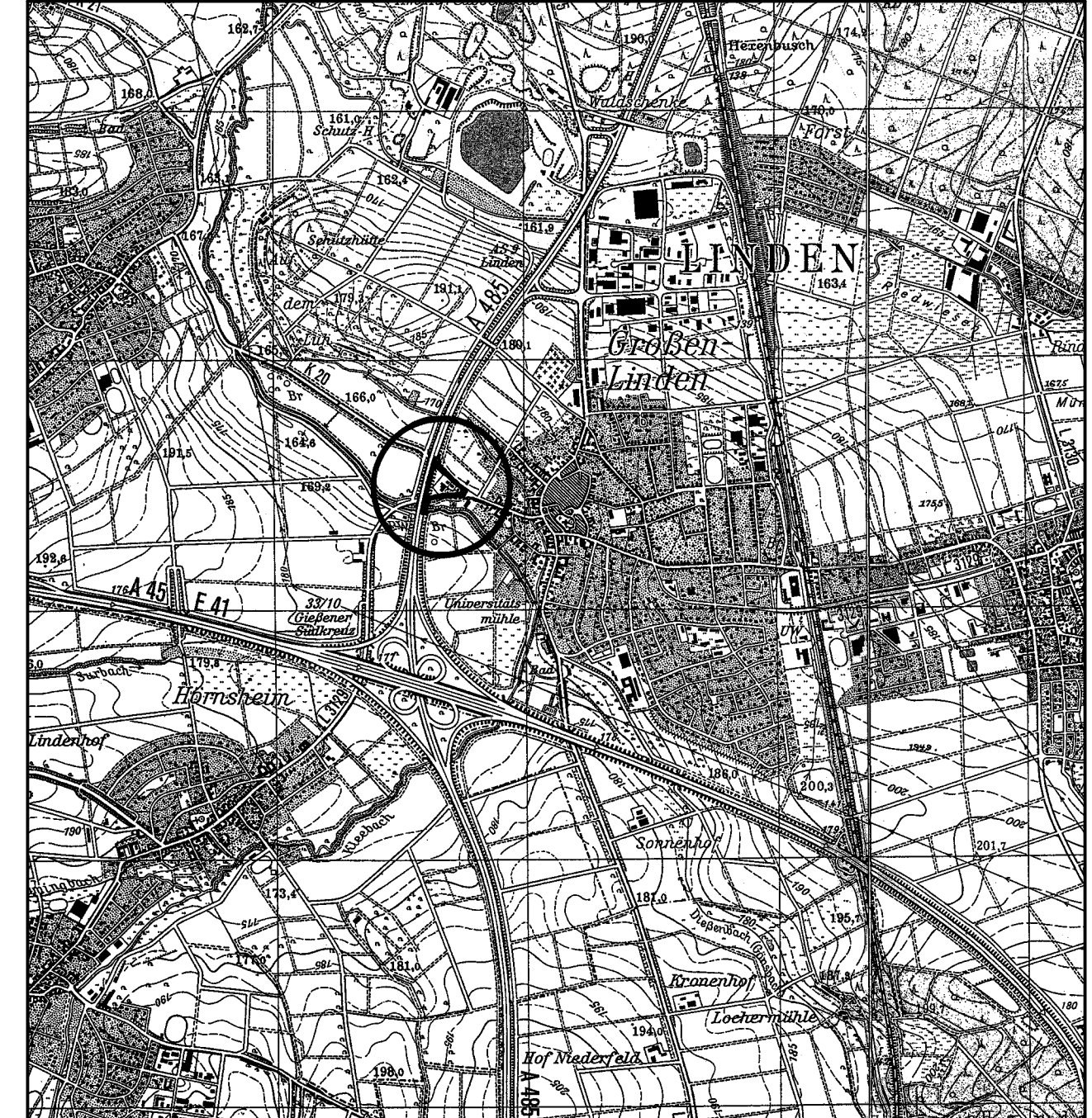
Linden, den _____

 Bürgermeister

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: 07.09.2005

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
 Bebauungsplan Nr. 56
 "Zwischen Lützellindener und Hüttenberger Straße"

Satzung

Bearbeitet: SpH
 CAD: Beil/Roefling
 Maßstab: 1 : 1.000