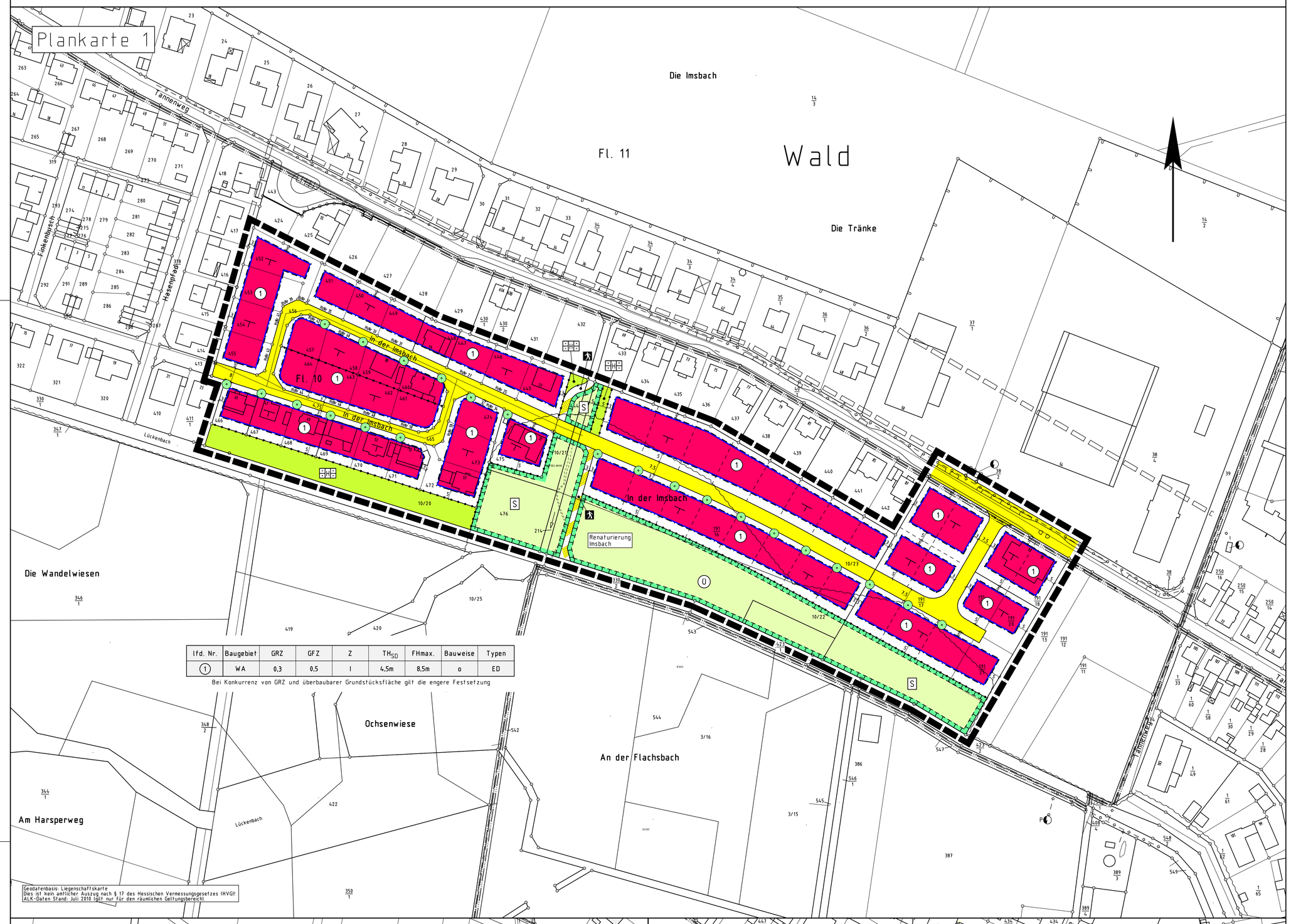
Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden Forst

Bebauungsplan Nr. 57 "In der Imsbach"

1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH_{SD}	FHmax.	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 i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 10 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 183/15 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 Geschossflächenzahl, 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 (Schnittkante 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

1.2.3.4 Firstrichtung, abweichend zulässig sind Spitz- und Giebelgauben

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

1.2.4.3.2 Fußweg

1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.5.1 Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen

1.2.6 Grünflächen

1.2.6.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten

1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

1.2.7.1 U Überschwemmungsgebiet

1.2.7.2 Graben

1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

1.2.8.1.1 S Entwicklungsziel Sukzession, vgl. 2.5.1

1.2.8.1.2 Entwicklungsziel naturnahe Sumpfzone, vgl. 2.5.2

1.2.8.1.3 Entwicklungsziel Streuobstwiese, vgl. 2.5.3

1.2.8.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen

1.2.9 Sonstige Planzeichen

1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.9.3 Grenze angrenzender Bebauungspläne

1.2.9.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke zu belastende Fläche

1.2.10 Nachrichtliche Übernahme

1.2.10.1 Zweckbestimmung Trafostation der OVAG (außerhalb des Geltungsbereiches)

1.2.10.2 P Zweckbestimmung kundeneigene Trafostation (außerhalb des Geltungsbereiches)

1.2.10.3 20 kV-Kabel der OVAG (nicht eingemessen)

1.2.10.4 Steuerkabel des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

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

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO: Die Mindesthöhe der Oberkante des EG-Rohfußboden ($OKEG_{min}$) 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 BauNVO: Die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 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 Schnittgut ist abzufahren. Der Imsbach ist in einem rd. 0,5 m breiten Kästenprofil dem Lückenbach zuzuführen und einer naturnahen Entwicklung zu überlassen. Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

2.5.2 Entwicklungsziel: naturnahe Sumpfzone

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 Sumpfzone zu entwickeln. Die Böschungsoberkante der Mulde ist auf eine Höhe von 165,44 m ü. NN einzustellen und auf Höhe der Sohle durch eine Zwangsentwässerung (DN 100) mit Rückschlagklappe in die Gewässerparzelle 462 zu entwässern. Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

2.5.3 Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen:
Auf den Flächen sind mindestens 36 hochstämmige Obstbäume (3 x v., STU 16-18 cm) zu pflanzen, fachgerecht zu erziehen und zu pflegen; regionaltypische Sorten sind dabei zu bevorzugen. Die Bäume sind in Reihen anzupflanzen, der Abstand in der Reihe beträgt 10 m, zwischen den Reihen mind. 12 m. Bei der Anpflanzung sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und der Freihalteberich der Hochspannungsfreileitung zu berücksichtigen. Anstelle von bis zu 5 Obstbäumen ist auch die Anpflanzung von Walnussbäumen zulässig.
Abgänge sind zu ersetzen, entstehendes Totholz und höhlentragende Bäume sind in geeigneter Weise zu erhalten. Zusätzlich ist je angefangene 10 Bäume eine NistHilfe für Vögel mit hochovalem Einflugloch anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Der Unterwuchs ist als zweischürriges Extensivgrünland mit Mahd ab Anfang Mai zu pflegen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und nach Möglichkeit landwirtschaftlich zu verwerten. Alternativ ist eine Beweidung mit Wiederkäuern bei bis zu drei Weidegängen zwischen April und Oktober zulässig, die Bäume sind dabei in geeigneter Weise vor Verbissschäden zu schützen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

2.6.1 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.

2.6.2 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
Pyrus pyraster - Wildbirne
Rosa canina agg. - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Eberesche

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 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°(sofern die Dächer nicht dauerhaft begrünt werden).

3.1.2 Dacheindeckung

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

3.2 Gem. § 9 abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Für 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 gem. Artenliste 3 zu berranken.

3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder in wassergebundener Bauweise zu errichten.

3.4 -entfallen-

3.5 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Begrünungen

3.5.1 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.

3.5.2 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 150 qm, ein Strauch 10 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aesculus 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
Ins aurifolium	- Seidjalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Klettenknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glycine
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 Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sollte das Kellergeschoss als weiße Wanne ausgeführt werden.

5.2 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.3 Die Baubeschränkungszone ist von Bepflanzungen mit Bäumen, die eine Endwuchshöhe von mehr als + 6,00 m aufweisen frei zu halten.
Das Anpflanzen von Gehölzen mit niedrigen Wuchseigenschaften (Hecken, Sträuchern, etc.) mit einer Endwuchshöhe von max. + 6,00 m ist zulässig.
Innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung ist jede Geländeniveauveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeniveauerhöhungen im Vorraus mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Schotterhalden und Mutterboden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 07.12.2010

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.01.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 14.01.2011
bis einschließlich 17.01.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.02.2011
bis einschließlich

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 22.07.2011
bis einschließlich 02.09.2011

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.20___

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Lindener Nachrichten und dem Lindener Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Linden, den ___.___.20___

_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.20___

Linden, den ___.___.20___

_____
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 Forst
Bebauungsplan Nr. 57 "In der Imsbach"
1. Änderung
Satzung

Stand:	14.10.10/24.11.10 01.12.10/09.12.10 07.07.2011 13.10.2011
Bearbeitet:	Späth
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000