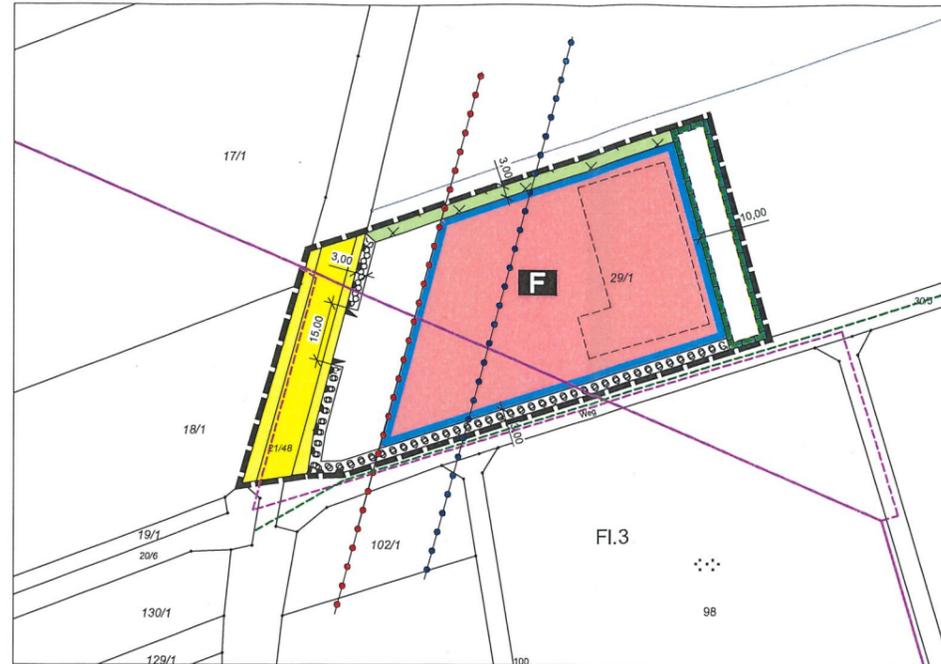




Stadt Leun, Stadtteil Biskirchen
Bebauungsplan "Feuerwehr"



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
FH _{max} = 8 m	maximale zulässige Firsthöhe ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)	
o	offene Bauweise
	Baugrenze
Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)	
	Zweckbestimmung Feuerwehr
Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)	
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
	Straßenverkehrsfläche
	Bauverbotszone
	Baubeschränkungszone

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)	
	Strom 20kV - Bestand
	Strom 20kV - Planung - Erdverlegung
	Telekommunikationslinie
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)	
	Entwicklungsziel: Obstbaumwiese
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)	
	Anpflanzung einer Strauchhecke
	Wiesenstreifen
Sonstige Planzeichen	
	Bemaßung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Gebäudestandort, unverbindlich

III. Textliche Festsetzungen

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)

Gem. § 9 (1) 5 BauGB i.V.m. §§1 (5) und (9) BauNVO:
In der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:
- Feuerwehrgerätehaus mit allen erforderlichen Nebenanlagen

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25a BauGB)

- Gehwege, Lagerflächen, funktionsbedingte Nebenflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen, Ökopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden.
- Auf der Süd- und Westseite ist eine 1-reihige Strauchhecke anzulegen. Mindestgröße 2-mal verpflanzte Sträucher, max. bis zu 100 cm. Pflanzungen der Art gruppenweise zu je ca. 5 Exemplaren der gleichen Art. Ausfälle von mehr als 5% sind nachzupflanzen. Artenwahl entsprechende des Umweltberichts. Zur K382 hin darf die Wuchshöhe nicht mehr als 80 cm betragen.
- Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG dürfen ab dem 1.03.2020 im Außenbereich, wozu auch die geplante Hecke zu rechnen ist, nur noch gebietseigene Gehölze, also solche mit nachgewiesener regionaler Herkunft, verwendet werden.
- Für den im Umweltbericht ermittelten zusätzlichen, externen Kompensationsbedarf erfolgt ein Rückgriff auf das Öko-Konto der Stadt Leun. In Anspruch genommen werden die Flurstücke 2 und 4 aus der Flur 4 der Gemarkung Leun mit insgesamt 102.000 Öko- Punkten.
- Die Ausgleichsfläche im Osten ist mit kräuterreicher Extensivwiesenmischung regionaler Herkunft einzusäen. Danach ist sie 1-3-mal jährlich zu mähen.
- Auf der Ausgleichsfläche sind im Abstand von 7,5 m 6 hochstämmige Obstbäume in regional bewährten Sorten zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestanteil von Apfelbäumen 50% Alternativ kommen wenig pflegebedürftige Wildobstbäume der Arten Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyrastrer), Elsbeere (Sorbus torminalis) und Mehlsbeere (Sorbus aria) in Betracht.

3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
2. Hinweise oder Erkenntnisse bezgl. vorhandener Bodenbelastungen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Sollte bei Bodeneingriffen unerwartet Grundwasser angeschnitten werden, ist die zuständige Abteilung Umwelt, Natur und Wasser beim Kreisrausschuss des Lahn-Dill-Kreises zu kontaktieren.
3. Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet oder ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
4. Die Beachtung der Verbotbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen. (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, bitt auch nach § 63 HBO)
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung der Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. im Zeitraum von 1.10 bis 28.2.) zulässig.

IV. Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	26.08.2019
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am	20.09.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.09.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	12.11.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	23.11.2020 23.12.2020
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	01.03.2021
Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Leuner Nachrichten“	

Ausfertigungsvermerk:

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

Leun, den 03.03.2021

Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

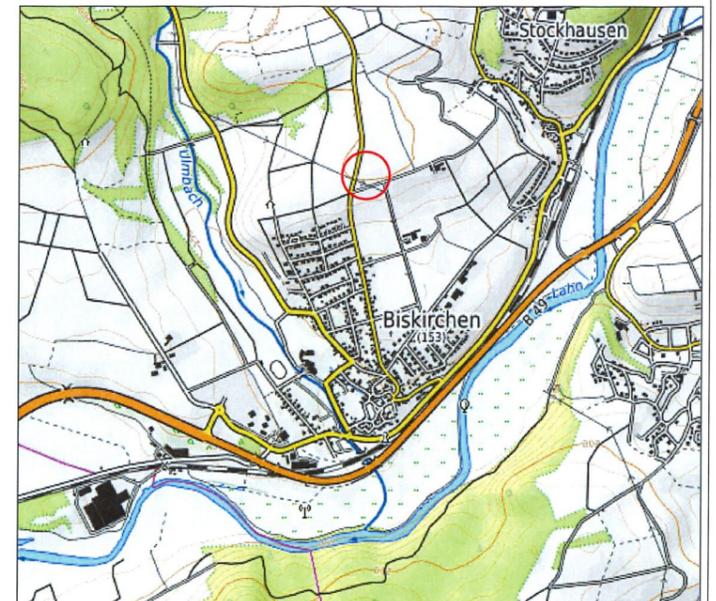
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Leun, den 29.07.2021

Bürgermeister



V. Übersichtskarte



Stadt Leun, Stadtteil Biskirchen Bebauungsplan "Feuerwehr"		Datum: 02/2021
- Satzung -		Bearbeiter: H. Christophel
		digit. erstellt: L. Kuhlmann
		in: Vectorworks
		Plangröße (in cm): 67 x 52
		Maßstab: 1:1.000
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114 35440 Linden Leihgestern		
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@selfert-plan.com		