



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmensetzbuch zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) die Bauzonenverordnung (BauZVO), die Planzonenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 SO KUR Sondergebiet Kureinrichtungen und Klinik
 SO VER Sondergebiet Vereinshaus

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 GRZ Grundflächenzahl
 GRZ Geschäftsflächenzahl
 I, II, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 FH Firsthöhe
 28°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE
 - - - - - Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 - - - - - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSLÄCHEN
 - - - - - Öffentliche Verkehrsfläche
 - - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 FLÄCHEN FÜR VER- UND AUSGANGLANEN
 - - - - - Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit beidseitigen, 3m breiten Schutzstreifen

1.6 GRÜNFLÄCHEN
 - - - - - Öffentliche Grünfläche
 - - - - - Verkehrsgrün
 - - - - - Parkanlage
 - - - - - Sportplatz
 - - - - - Private Grünfläche
 - - - - - Parkanlage

1.7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

- - - - - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - - - - - Extensives Grünland (F=Frucht, N=Naß bzw. Feucht)
 - - - - - Grünlandröhre
 - - - - - Uferschutzstreifen
 - - - - - Quellschutzbereich
 - - - - - Streuwiese
 - - - - - Zu erhaltende Bäume
 - - - - - Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
 - - - - - Zu erhaltende Sträucher

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN
 - - - - - Wasseroberflächen
 - - - - - Böschung
 - - - - - Grenze des Überschwemmungsgebietes

2. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
 2.1.1 Öffentliche und private Gehwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Bessinger Kies etc.), soweit kein Schotterstein in das Grundwasser zu befürchten ist.
 2.1.2 Einfliegenden sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren bis (gelegentlich) nicht behindert werden (Holzröhre, wellmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
 2.1.3 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.

2.1.4 Im Sondergebiet - Kureinrichtungen und Klinik - sind 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen und der nicht von den erforderlichen Kfz-Stellplätzen beanspruchten Flächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten. Auf die Düngung des Rasens ist ein zweijähriges Schotter- oder Kies-Strauchpflanzungen Kfz-Stellplätze sind mit je einem großkrönigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.

2.1.5 Die vorhandenen, einheimischen Laubgehölze und Obstbäume sind zu pflegen, abgängige Hochstammobstbäume sind zu ersetzen. Als Ersatz für die Nutzfürmen sind wiederum Obstbäume zu pflanzen. Statt dessen können aber auch Wildformen angepflanzt werden. Die Anlage von Obstkulturen ist zulässig. Die Gras- und Krautvegetation ist durch eine jährliche Mahd zu fördern und zu erhalten. Abgängige, nicht standortgemäße Anpflanzungen sind durch standortgemäße, einheimische Laubgehölze zu ersetzen.

2.1.6 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden die Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugelassen. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.7 Bereich des Sportplatzes
 Der Baubestand ist zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen (Arten siehe Pflanzliste). Eine Ausdehnung der Sportflächen (Achtentwurf) ist nicht zulässig. Entlang des Umlinches ist ein ca. 10 m breiter Uferschutzstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten.

2.1.8 Entlang des Umlinches
 Entlang des Umlinches ist ein 5-10 m breiter Uferschutzstreifen von jeglicher Pflege auszuspännen. Hier soll sich eine standortgerechte, fließgewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickeln.

2.1.9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 a) Ausgleichsmaßnahme 1, Teile der Umgehungsstraßen (Flst 231/1), der Wegeparzelle 254 und des Mühlgrabens:
 Die Nutzung als Pfandkoppel ist nicht zulässig. Die trockeneren Bereich sind extensiv zu beweidet (keine Pflanz) bzw. als zweischürige Mähwiese zu pflegen (weitere Pflegemaßnahmen unter Punkt 2.1.10).
 Auf beiden Längsseiten der Flächen sind Obstbaumhochstämme gem. Pflanzliste zu pflanzen (Pflanzabstand ca. 8 m). Die Feuch- und Nalldringebiete sind von der Beweidung auszuspännen und durch Mahd zu pflegen.
 Zu beiden Seiten des Mühlgrabens ist ein 5 m breiter Uferschutzstreifen von jeglicher Bewirtschaftung freizuhalten. Hier soll sich eine standortgerechte, gewässerbegleitende Hochstaudenflur durch Sukzession entwickeln. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.

b) Ausgleichsmaßnahme 2, im Anschluß an die Grünanlagen der Kurklinik (Teile des Flst. 231/1 und Flst. 260/2):
 Hier sind im Anschluß an die räumlich neu angelegte Baumreihe auf den Flurstücken 220 und 227 weitere Laubbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 8 m.

c) Ausgleichsmaßnahme 3, zwischen Umlinch und Bornwies (Flst. 399):
 Die bestehenden Laubbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen (Arten gem. Pflanzliste) zu ersetzen, bestehende Lücken sind ebenfalls durch Neuanpflanzungen gem. Pflanzliste zu schließen.

d) Ausgleichsmaßnahme 4, am Umlinch (Flst. 264):
 Im Anschluß an den bestehenden Uferschutzstreifen ist ein zusätzlicher, ca. 5-10 m breiter Streifen von jeglicher Bewirtschaftung freizuhalten. Hier soll sich eine standortgerechte, gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickeln.

e) Ausgleichsmaßnahme 5, im Nordschluß an das Klinikgelände (Teil der Wegeparzelle 254, Flurstücke 252, 253/1 u. 253/2):
 Die Koppelweide ist locker mit Obstbaumhochstämmen gem. Pflanzliste (Pflanzabstand ca. 10 m) zu überstellen. Die vorhandenen Heckenstrukturen sind zu erhalten. Die Fläche ist durch extensive Beweidung zu pflegen, alternativ ist eine Pflege als zweischürige Mähwiese zulässig. Weitere Pflegemaßnahmen siehe unter Punkt 2.1.10. Die anschließende Ruderalfalche ist in ihrer Struktur zu erhalten, die Fläche bleibt unbewirtschaftet.

f) Ausgleichsmaßnahme 6 (Alee am Bornweg, L. 3324):
 Die Asphaltdecke im Bereich des 2 m breiten Bürgersteigs und die Rasengittersteine an den Baumschneiben sind zu entfernen. Im Bereich der Bushaltestelle ist die Versiegelung durch weittufiges Pflaster zu ersetzen. Im weiteren Verlauf des Bornwegs, jenseits der Bushaltestelle sind weitere Alleebäume (Linden), vorallem in den vorhandenen Lücken, zu pflanzen. Abgängige Alleebäume sind zu ersetzen (Linden, Stammumfang mind. 10 cm).

g) Ausgleichsmaßnahme 7, am Umlinch (Flst. 267):
 Im Anschluß an die bestehenden Gehölzpflanzungen ist auf einem ca. 5-8 m breiten Streifen in zweiter Reihe eine Pflanzung von Eichen (Alnus glutinosa) und Eschen (Fraxinus excelsior) vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 8 m. Dieser zusätzliche Uferschutzstreifen ist von der Bewirtschaftung freizuhalten, als Unterwuchs soll sich eine standortgerechte, gewässerbegleitende Hochstaudenflur ausbilden.

2.1.10 Pflegemaßnahmen
 Allgemeines:
 Eine Düngung oder der Einsatz von Bioziden ist auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig. Für die Gehölzpflanzungen ist, vorallem in der Anwachszeit, eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Neupflanzte Obstbaumhochstämme sind in den ersten 6-8 Jahren durch Pflanzschnitt und folgende Erziehungs-schnitte zu pflegen.
 Auf den extensiv als Mähwiese zu pflegenden Ausgleichsflächen ist zweimal jährlich eine Mahd (spätere erste Mahd ab Ende Juni, zweite Mahd im September) durchzuführen. Das anfallende Mähgut ist abzutransportieren. Bei einer extensiven Beweidung (max. eine Großvieheinheit pro ha) sind nur mobile Weidekühe zulässig, keine festen Einfliegenden. Eine Zufütterung hat zu unterbleiben. Es ist darauf zu achten, daß die Obstbäume vor Verbleb geschützt sind.

a) Ausgleichsmaßnahme 1
 Der Uferschutzstreifen entlang des Mühlgrabens (beidseitig ca. 5 m) ist von jeglicher Bewirtschaftung freizuhalten. Hier soll sich durch Sukzession eine Uferschutzflur entwickeln. Vorhandene Hochstauden- und Gehölzbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Die trockeneren Bereich sind als Extensivweide zu nutzen. Die Feuchtwiesen sind von einer Beweidung ausgeschlossen. Sie sind durch eine zweischürige Mahd zu pflegen (erste Mahd ab Ende Juli, zweite Mahd im Herbst). Das anfallende Mähgut ist abzutransportieren. Die angere Quillbereich ist nicht zu bewirtschaften. Hier ist lediglich alle 3-5 Jahre im Winterhalbjahr eine Mahd durchzuführen, um das Aufkommen von Gehölzen zu unterdrücken. Auch hier ist das Schnittgut von der Fläche zu entfernen.

b) Ausgleichsmaßnahme 4 u. 7
 Die Uferschutzstreifen sind von jeglicher Bewirtschaftung freizuhalten. Hier soll sich durch Sukzession eine Kraut- und Hochstaudenflur als Unterwuchs entwickeln. Nur für die Gehölzpflanzungen ist in der Anwachszeit eine fachgerechte Pflege sicherzustellen.

c) Ausgleichsmaßnahmen 3 und 6
 Eine fachgerechte Pflege der Alleebäume (Kronenschnitt u. andere Maßnahmen) ist durch eine verteilte Baumspflege sicherzustellen.

2.2 Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

2.3 Gem. § 18 BauNVO



3. HINWEIS

- 3.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 3.3 Solaranlagen sind zulässig.
- 3.4 Auf Spuren alten Bergbaus ist im Rahmen der Baulitigkeit zu achten, ggf. sind an den geplanten Gebäuden bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 3.5 Um die Lockwirkung und Falleneffekt auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen Naturdampfhochdruck- oder Niederdrucklampen so installiert werden, daß nur geringe Fernwirkungseffekte möglich sind.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 4.1** Hochstämmige, heimische Obstbäume
- | | | | |
|------------------------------|----------------------|-----------------|------------------------|
| Äpfel | Birne | Äpfel | Alexander Lukas |
| Bismarckapfel | Bitterfelder Sämling | Gute Luise | Gute Luise |
| Blauer Meißner | Brauner Meißner | Grüne Jagdbirne | Nordhäuser Winterrolle |
| Löcker vom Hunsrück | Gelber Focher | Pastorenbirne | |
| Harmapfel | Jakob Leber | | |
| Kaiser Wilhelm | Löhner Rambour | | |
| (Syn. Schweikheimer Rambour) | Muskatbirne | | |
| Oriane Renette | Oriane Renette | | |
| Rheinischer Botzappel | Schneebirne | | |
| Winterambour | | | |
- 4.2** Bäume
- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Betula pendula | - Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Salix spec. | - Weide |
| Salix fragilis | - Bruchweide |
| Salix triandra | - Mandelweide |
| Salix viminalis | - Korbbeide |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus domestica | - Speierling |
| Sorbus torminalis | - Esbeere |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia platyphyllo | - Sommerlinde |
| Ulmus glabra | - Bergulme |

- 4.3** Sträucher
- | | |
|----------------------|----------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Amygdalus ovalis | - Spitzahorn |
| Berberis vulgaris | - Schwarzerle |
| Cornus mas | - Birke |
| Cornus sanguinea | - Hainbuche |
| Corylus avellana | - Rotelberbe |
| Crataegus monogyna | - Haselnuß |
| Crataegus oxyacantha | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Cytisus europaeus | - Zweigflügeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - Liguster |
| Mespilus germanica | - Gemeine Heckenkirsche |
| Rosa canina | - Echte Rose |

- 4.4** Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
- | | |
|--|--------------------------|
| Clematis vitalba | - Waldrebe |
| Hedera helix | - Efeu |
| Humulus lupulus | - Hopfen |
| Lonicera caprifolium | - Jellingelbeber |
| Parthenocissus quinquefolia | - Selbstkletternder Wein |
| Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrebe, Wicken zur Befpflanzung von Einfliegenden | |



AUFSTELLUNGSBEREITSCHAFT
 Nach Befragung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 08.10.1995 bis 08.11.1995, öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptbescheid vom 22.09.1995, vollendet. Erneute Öffnung vom 18.03.1996 bis 18.04.1996. Die Bekanntmachung war vollendet am 08.03.1996.

BÜRGERBETEILNAHME
 Der Bebauungsplan ist erfolgt durch Bürgerversammlung am 18.05.1992.

SATZUNGSBEREITSCHAFT
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 28.05.1996, öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptbescheid vom 22.09.1995, vollendet. Erneute Öffnung vom 18.03.1996 bis 18.04.1996. Die Bekanntmachung war vollendet am 08.03.1996.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
 06.12.96

**STADT LEUN
STADTTEIL BISKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN
"GERTRUDISBRUNNEN"**

PLANUNGSSTAND: März 1992, Aug. 1995, Feb. 1996, Mai 1996

PLANUNGSBÜRO DAMM 35463 FERNWALD
 TULFERNWEG 9
 TEL.: 0641 - 94029-0
 FAX: 0641 - 94028-0