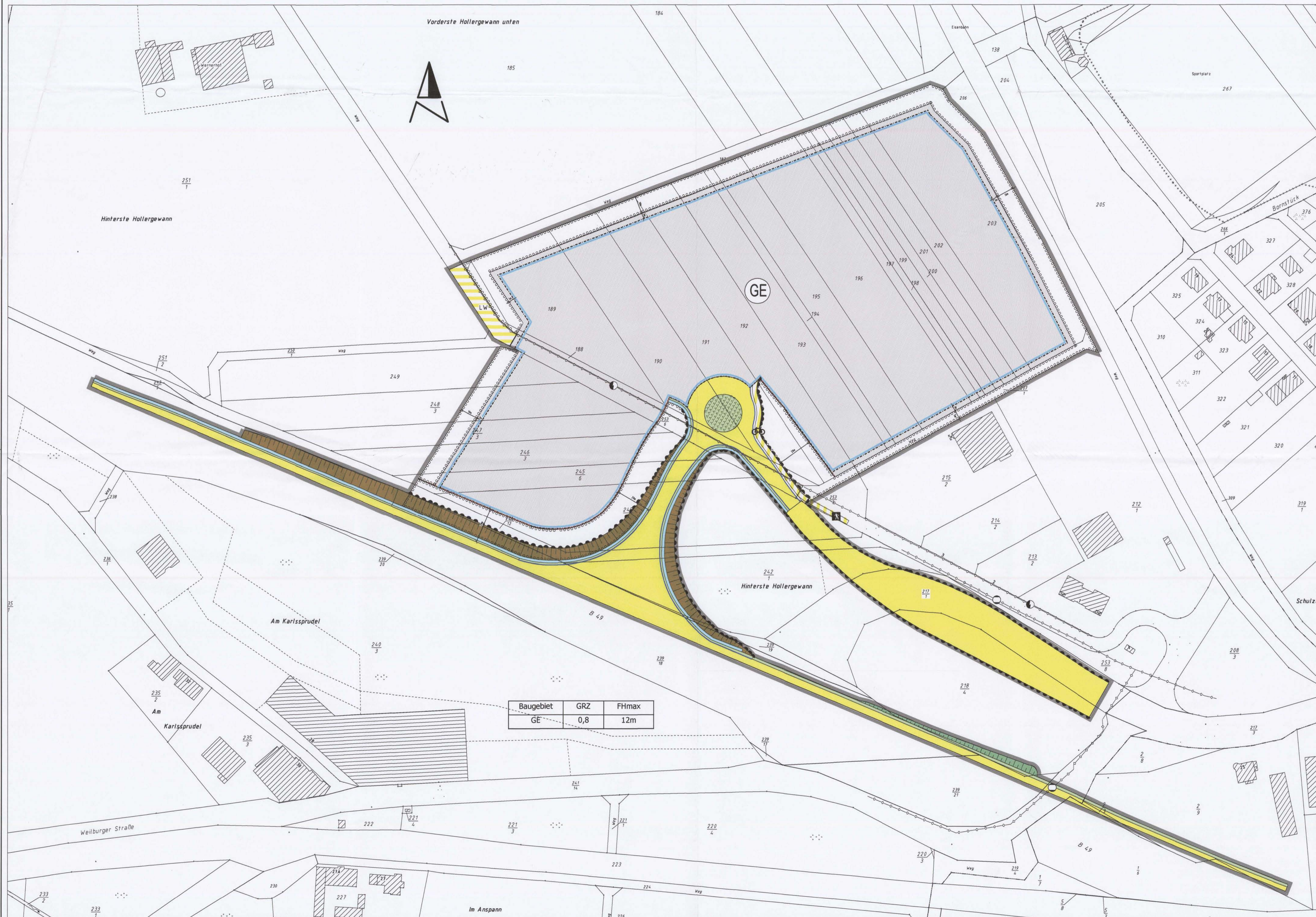




Stadt Leun, Stadtteil Biskirchen

Bebauungsplan „Hollergewann“



Baugebiet	GRZ	FHmax
GE	0,8	12m

I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
 - Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - FH Firsthöhe
- Bauweise, Bauformen (§ 9(1) BauGB)
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - LW Zweckbestimmung: Landwirtschaft
 - Weg Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - Radweg Zweckbestimmung: Radweg
 - Zweckbestimmung: 2-zellige Rinne
 - Zweckbestimmung: Bankett/Randstreifen
 - Zweckbestimmung: Mulde
 - Zweckbestimmung: Böschung - Abtrag
 - Zweckbestimmung: Böschung - Auftrag
- Umgrenzung von Flächen Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Bemaßung
 - Baufreihaltzone
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Elektro- und Gasleitung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III a. Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten – Spielhallen, Internet-Cafés, Internet-Entertainment-Center, Bordelle und bordellähnliche Betriebe – nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von in diesem Gebiet ansässigen, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Von der Handels- und Verkaufsflächenbegrenzung sind der Landmaschinenhandel, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel ausgenommen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Grundfläche (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO) innerhalb des Gewerbegebiets durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Lagerflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

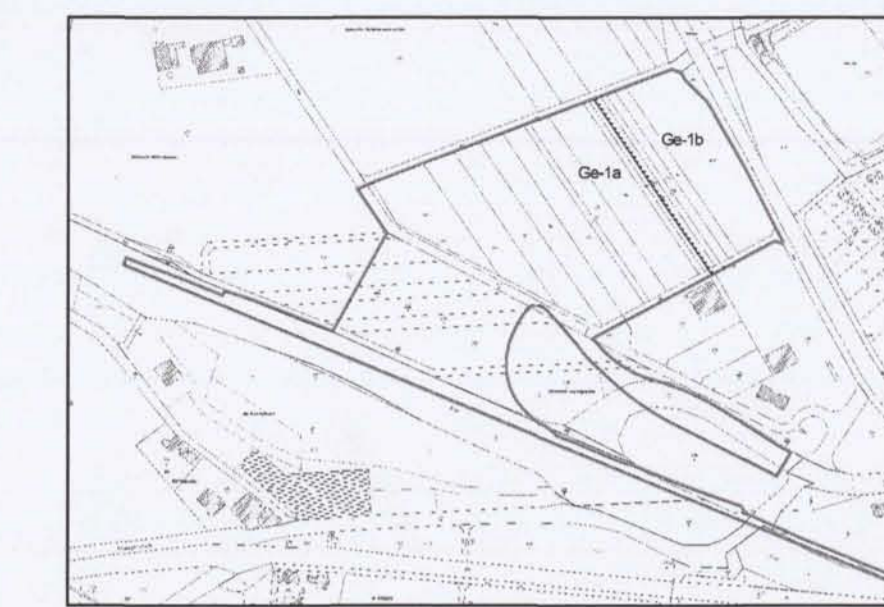
- Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße in der Grundstücksmitte.
- Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser ist bis zu 2,0 m zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Gehwege, Stellplätze, Feuerwehrfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit die Betriebsabläufe keine andere Befestigung erfordern.
- Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die Rodung von Gehölzen ist nur in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober und März eines Jahres zulässig
- Für höhlenbrütende Vogelarten wie den Feldsperling sind im Bereich der ehemaligen Bahntrasse 10 Nisthilfen anzubringen.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

- Die Gewebeflächen werden nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert:



- Folgende Emissionskontingente werden festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingente	
	LEK,tags/dB(A)	LEK,nachts/dB(A)
GE-1a	60	45
GE-1b	56	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Artenauswahl gem. Umweltbericht.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist rings um das Pflanzgebiet eine Baumhecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und zu unterhalten. Die folgenden Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Laubbaum: 3 mal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
Heckenpflanzung: Sträucher 3-triebzig, 60-100 cm Höhe. Heister 2 mal verpflanzt, 125-150 cm Höhe.
Artenliste gem. Umweltbericht.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gem. § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.
- Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Werbeanlagen müssen sich dem Gebäude unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer sind nicht zulässig.
- Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter) bis zu einer Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante.

Nachrichtliche Übernahmen

- Baufreihaltzone gem. § 23 Abs. 1 HStrG**
Entlang der Bundesstraße und der Landesstraße dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einer Tiefe von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand nicht ausgeführt werden.
- Heilquellenschutzgebiet Zone III gem. Verordnung vom 16.12.1931**
Ausgrabungen, Bohrungen und andere Eingriffe in den gewachsenen Boden sind bis zu 2 m Tiefe anzeigepflichtig, über 2 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Kennzeichnungen und Hinweise

- Zur Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll oberflächennah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 Hessisches Wassergesetz HWG).
- Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 20 HDschG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDschG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

IV. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 02.05.2005
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 02.05.2006
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 17.11.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB der Träger öffentlicher Belange 20.11.2006 – 22.12.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 20.11.2006 – 22.12.2006
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss 02.05.2012
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 26.04.2013
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 06.05.2013 – 05.06.2013
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB 07.05.2013 – 07.06.2013
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB 17.06.2013

Leun, den 18.06.2013



Siegel der Stadt
Bürgermeister

V. Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Hollergewann“, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Leun, den 24.06.2013



Siegel der Stadt
Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

Leun, den 28.06.2013



Siegel der Stadt
Bürgermeister

VI. Übersichtskarte



Stadt Leun, Stadtteil Biskirchen
Bebauungsplan „Hollergewann“
- Satzung -

Datum: 06 / 2013
Bearbeiter: H. Christophel
digit. erstellt: G. Lehr
In: Geograf
Plangröße (in cm): 135x74
Maßstab: 1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Brüder Weg 114
35440 Linden - Leihgestern



Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.de