



- A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)**
- A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES** (§ 9 (7) BauGB)
- A.2 VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Verkehrsflächen:
 Wirtschaftsweg
- A.3 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (1) 15 BauGB)
 private Grünfläche - Gartengebiet
- A.4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB; §§ 5 und 6 HENatG)
 Erhaltung: Bäume
 Erhaltung: Sträucher
- A.5 KATASTERAMTLICHE HINWEISE**
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer

 123
- B. FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
- B.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
 Das Bebauungsplangebiet wird als "Private Grünfläche - Gartengebiet" ausgewiesen.
- B.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 In dem Bebauungsplangebiet sind je Parzelle ab einer Größe von 200 qm maximal zwei der folgenden Gebäude zulässig. Jedoch ist jeder Gebäudetyp nur einmal pro Parzelle erlaubt:
- Gartenlauben mit max. 15 cbm umbautem Raum einschließlich überdachter Terrasse oder Vordach: Gartenlauben können massiv errichtet sein und Fenster haben, jedoch keine Feuerstiege; der An- und Einbau eines Aborts kann gestattet werden, wenn wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 89 HBO i.V.m. § 1 (5) BauNVO);
 - Gerätehöfen ohne Aufenthaltsräume, Terrassen, Vordächer, Fenster, Toiletten und Feuerstätten mit max. 15 cbm umbautem Raum (§ 89 HBO i.V.m. § 1 (5) BauNVO);
 - Kleingewächshäuser, die ausschließlich für gärtnerische Kulturen bestimmt sind und 5 qm Grundfläche bzw. 9 cbm umbauter Raum nicht überschritten werden (§ 89 HBO i.V.m. § 1 (5) BauNVO).
- Die maximale Firsthöhe der Lauben darf 4,0 m nicht überschreiten
 Diese Gebäude dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
 Die Gebäude sind eingeschossig zu errichten.
 Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
- B.3 FREIFLÄCHEN** (§ 9 (1) 25 BauGB)
 Die nicht überbaubare Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu unterhalten.

- B.3.1 PFLANZLISTE**
 Bäume: Hochstämmige Obstbäume alter, einheimischer Sorten, Speierling, Heibuche, Ulme, Wainu, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Rötorn, Traubeneiche und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
 Sträucher für Einzelsträucher und Hecken: Hasel, Schneeball, Traubenholunder, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Hundrose, Schliehe, Hartriegel, Weißdorn und andere standortgerechte, heimische Sträucher, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
 Kletterpflanzen: Ranker: Waldrebe, Schlinger: Geißschlinge, Weinrebe, Wurzelkletterer: Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein.
- B.3.2 GÄRTEN** (§ 9 (1) 25a BauGB)
 Die Gärten sind, sofern kein Nutzgarten mit Beeten angelegt ist, mit Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Artenauswahl hat sich an der Pflanzliste zu orientieren. Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölze incl. Thuja) ist nicht zulässig.
 Insgesamt ist mindestens ein Laubbaum pro 100 qm Grundstücksfläche zu pflanzen, dieser kann ein hochstämmiger Oberbaum sein.
- B.3.3 AUSSENWANDBEGRÜNUNG** (§ 9 (1) 25a BauGB)
 Eine Begrünung der Außenwände mit Kletterpflanzen ist erwünscht. Bei der Begrünung der Außenwände sind vorzugsweise heimische Rank- und Kletterpflanzen zu verwenden.
- B.3.4 GESTALTUNG VON WEGEN UND ZUFahrTEN** (§ 9 (1) 22, 25a BauGB)
 Sämtliche Wege und Zufahrten sollten nicht befestigt werden.
 Wird eine Befestigung vorgenommen, ist diese in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen, Natur- oder Betonsteinfestsetzungen oder Schotter herzustellen, so daß das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickern kann.
- B.3.5 ZUORDNUNG VON MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) 20, 25 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG)
 1. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 2. Umfangreiche standortfremde Nadel- und Ziergehölzpflanzungen sind durch standortgerechten Bewuchs (vgl. Pflanzliste) zu ersetzen. Neuanpflanzungen dieser Nadel- und Ziergehölze sind nicht erlaubt.
 3. Der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern ist verboten.
- C. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO)**
- C.1 DACH** (§ 87 HBO)
C.1.1 DACHFORM (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
 Für sämtliche Gebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
C.1.2 DACHNEIGUNG (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
 Die Neigungen der Satteldachflächen darf bis 45° gegenüber der Horizontalen betragen. Die Neigungen der Pultdachflächen darf bis 40° gegenüber der Horizontalen betragen.
C.1.3 DACHEINDECKUNG (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
 Für die Dacheindeckung sind Holz, Weiblich, Teerplatte, Beton- und Tonziegel zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
C.1.4 REGENWASSERABLEITUNG (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
 Das anfallende Regenwasser der Dachflächen kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (Brauchwassernutzung) mit einem Volumen von mind. 25 l/qm überbaubarer Fläche auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden.

- Hinweis:** Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die §§ 43 (3) und 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) verwiesen. Nach § 51 (3) HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüberhinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 (3) HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.
 Die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser, deren Planung und Bemessung nach dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV) durchzuführen ist, stellt einen Benutzungszustand im Sinne des § 3 (1) 5 HWG dar, so daß hierzu in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 7 HWG und 19 HWG notwendig ist.
- C.2 EINFRIEDUNGEN** (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
 Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune zugelassen.
 Mauern und Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.
 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind in einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen ab Straßenberkante zulässig. Die übrigen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Hecken.
- C.3 STÜTZMAUERN** (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
 Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen.
- C.4 WIND- UND SICHTSCHUTZWÄNDE** (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
 Wind- und Sichtschutzwände dürfen nur mit Holz ausgeführt werden. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und bis zu einer Gesamtlänge von 10,00 m je Grundstück zulässig.
 Wind- und/oder Sichtschutzwände dürfen nicht auf einer Grundstücksgrenze errichtet werden.
 Wind- und Sichtschutzwände sind an der von außen sichtbaren Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 Wind- und Sichtschutz kann auch durch lebende Hecken erreicht werden.
- D. HINWEIS DES HESSISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE - BODENDEKMALPFLEGE, WIESBADEN**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hess. Denkmalschutzgesetz HDSchG).
- E. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit allen späteren Änderungen.
 Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vortrieben. Gemeinsamer Erlaß der MfL und MJB vom 07. September 1983 (St.Anz. 83. S. 1892).
 Gemeinsamer Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz für "legale Kleinbauten im Außenbereich" in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 1990 (StAnz. 25.1990 S. 1200).
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 mit allen späteren Änderungen.
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529) mit allen späteren Änderungen.
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655).
 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) mit allen späteren Änderungen.
 Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114) mit allen späteren Änderungen.
 Maßnahmgengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmg) mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123) mit allen späteren Änderungen.
 Wohnungsbau erleichterungsgesetz in der Fassung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- F. VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss**
 Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 24. Sept. 1990 gemäß § 2 BauGB gefaßt und ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Leun, den 05. März 1998
 Stadt Leun
 Magistrat
 Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung**
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16. Juni 1997 bis 16. Juli 1997 einschließlich durchgeführt worden.
 Leun, den 05. März 1998
 Stadt Leun
 Magistrat
 Bürgermeister
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10. Juni 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Leun, den 05. März 1998
 Stadt Leun
 Magistrat
 Bürgermeister
- Offenlegungsbeschluss**
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 3. Febr. 1997 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Leun, den 05. März 1998
 Stadt Leun
 Magistrat
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16. Juni 1997 bis 16. Juli 1997 einschließlich öffentlich ausliegen. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.
 Leun, den 05. März 1998
 Stadt Leun
 Magistrat
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 15. Sept. 1997 als Satzung beschlossen.
 Leun, den 05. März 1998
 Stadt Leun
 Magistrat
 Bürgermeister

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB 1986 wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Festlegung vom 18.05.1998
 61 d/04/01 -
 Regierungspräsident
 im Auftrag
 [Signature]

Vermerk über die Amtliche Bekanntmachung nach der Genehmigung
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am _____ öffentlich bekanntgegeben.
 Leun, den _____
 Stadt Leun
 Magistrat
 Bürgermeister

Katasteramtliche Bescheinigung
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.
 Wetzlar, den _____
 Katasteramt

Verbindliche Bauleitplanung der STADT LEUN
 Stadtteil Biskirchen
 Bebauungsplan "Hinter dem Friedhof"

irchen
 163
 B 49 E 44
 33
 Übermaß 1:10.000

Bebauungsplan nach § 9 BauGB
 Satzungsbeschluss
 Bearbeitungsstand : September 1997
 . Ausfertigung

GEOplan
 Sow + Kuhn + Nies
 Industriehof 4a
 36201 Wiesbaden
 Tel.: 06421 - 98 100
 Fax: 06421 - 98 103