

Sträucher (für Einzelsträucher und Hecken): Hasel, Schneeball, Traubenholunder, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn und andere standortgerechte, heimische Sträucher, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Ranker: Waldrabe.  
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.

Sämtliche in den Festsetzungen geforderten Laubbäume können auch hochstämmige Obstbäume sein.

Insgesamt ist mindestens ein Laubbaum pro 100 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.

**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 sollen nicht befestigt werden.

Wird eine Befestigung vorgenommen, ist diese in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen, Natur- oder Betonsteinfläster 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)

Es werden folgende Maßnahmen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Umfangreiche standortfremde Nadel- und Ziergeholzanzpflanzungen sind durch standortgerechten Bewuchs (vgl. Pflanzliste) zu ersetzen. Neuanpflanzungen dieser Nadel- und Ziergeholze sind nicht erlaubt.
- Der Einsatz von Pestiziden und mineralischem Dünger 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, Wellblech, 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 überbauter 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 Benutzungslastbestand 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 EIFRIEDUNGEN**  
(§ 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 Straßeneberkante 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. HINWEISE**

**D.1. HINWEIS FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

Die Ausweisung neuer Bauflächen einschließlich Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten im Uferbereich und im Überschwemmungsgebiet sind gemäß § 70 (1) HWG unzulässig, soweit nicht die Voraussetzungen des § 71 (1) und (2) HWG vorliegen. Die Anweisung hängt von der wasserrechtlichen Entscheidung nach § 71 (1) HWG ab, ob im Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Befreiungsverfahren in diesen Bereichen Hüten oder Einfriedungen genehmigt werden können.

**D.2. HINWEIS DES HESSISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE - BODENDEKMALPFLEGE, WIESBADEN**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 5 § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz HDSchG).

**E. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit allen späteren Änderungen.

Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben. Gemeinsamer Erlaß der MLF und MUB vom 07. September 1983 (StAnz. 83. S. 1892).

Gemeinsamer Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz für "illegale Kleinbauten im Außenbereich" in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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.

**F. VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbescheid**

Der Bescheid 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  
 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  
 Bürgermeister

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten 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  
 Bürgermeister

**Offenlegungsbescheid**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 3. Febr. 1997 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Leun, den 05. März 1998  
  
 Stadt Leun  
 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 berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Leun, den 05. März 1998  
  
 Stadt Leun  
 Bürgermeister

Satzungsbescheid  
 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  
 Bürgermeister

Anzeigeverfahren  
 Dieser Bebauungsplan wurde nach § 11 (3) BauGB angezeigt und am \_\_\_\_\_ genehmigt (Az: \_\_\_\_\_)

Gießen, den \_\_\_\_\_  
 Regierungspräsidium  
 Gießen

Vermerk über die Amtliche Bekanntmachung nach der Genehmigung  
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgegeben.

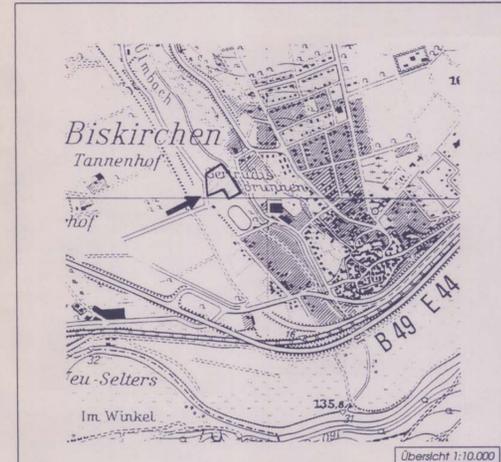
Leun, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Leun  
 Magistrat  
 Bürgermeister

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

Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB 1986 wurde durch die Vorberatung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des ROT umrandeten Teils nicht geltend gemacht. Verfügung vom 12.05.1998, Az.: 34 - 81 d 04/01. Regierungspräsidium Gießen im Auftrag

  
**Verbindliche Bauleitplanung**  
 der STADT LEUN  
 Stadtteil Biskirchen  
 Bebauungsplan "Hinter dem Sportplatz"



Bebauungsplan nach § 9 BauGB  
 Satzungsbescheid

Bearbeitungsstand : September 1997 1. Ausfertigung

GEOPlan  
 Eber • Koth • Haas  
 Industriemühle 4a  
 30411 Marzling  
 TEL: 06421 - 98 100  
 FAX: 06421 - 98 103

**A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)**

**A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES**  
(§ 9 (7) BauGB)



**A.2 BAUGRENZE**  
(§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



entspricht Uferandstreifen gem. § 68 HWG (10 m)

**A.3 VERKEHRSFÄCHEN**  
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsflächen:  
Wirtschaftswege

**A.4 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 (1) 15 BauGB)



private Grünfläche - Gartengebiet

**A.5 FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 (1) 16 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

**A.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
(§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB; §§ 5 und 6 HENatG)

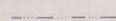


Erhaltung: Bäume



Erhaltung: Sträucher

**A.7 KATASTERAMTLICHE HINWEISE**



Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer