



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 (Planzeichenvorordnung 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.

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 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 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 berührten 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 HWG durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 15. Sept. 1997 als Satzung beschlossen. Leun, den 05. März 1998	 Stadt Leun Magistrat  Bürgermeister
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird Ausnahme des § 10 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht. Verfügung vom 18.05.1998 Nr. 34 - 61 0 04/01 - Regierungspräsidium Gießen im Auftrag 	
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

- A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)**
- A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - A.2 BAUGRENZE (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - A.3 VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB)
 - Verkehrspfl.: Wirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - A.4 GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - private Grünfläche - Gartengebiet
 - A.5 WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) 16 BauGB)
 - Fließgewässer
 - A.6 FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 16 BauGB)
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
 - A.7 FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)
 - Überschwemmungsgebiet
 - A.8 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.9 KATASTERAMTLICHE HINWEISE
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer

- 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:
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:
Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 89 HBO i.V.m. § 1 (5) BauNVO):
- Gartenauben mit max. 15 cm umbautem Raum einschließlich überdachter Terrasse oder Vordach; Gartenelemente können massiv errichtet sein und Fenster haben, jedoch keine Feuerstätte; der An- und Einbau eines Aborts kann gestattet werden, wenn wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 89 HBO i.V.m. § 1 (5) BauNVO);
 - Gerätehäuser ohne Aufenthaltsräume, Terrassen, Vordächer, Fenster, Toiletten und Feuerstätten mit max. 15 cm umbautem Raum (§ 89 HBO i.V.m. § 1 (5) BauNVO);
 - Kleingewächshäuser, die ausschließlich für gärtnerische Kulturen bestimmt sind und 5 qm Grundfläche bzw. 9 cm umbauter Raum nicht überschreiten (§ 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 FREIPLÄCHEN (§ 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, Hainbuche, Ulme, Walnuß, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Rindorn, Traubeneiche und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
Sträucher (für Einzelsträucher und Hecken): Hasel, Schneeball, Traubenholunder, schwarzer Höllender, Pfaffenhütchen, Geißbart, Hundsdorke, Schiele, Hartriegel, Weißdorn und andere standortgerechte, heimische Sträucher, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
Ranke: Waldrebe.
Schlinger: Geißlächling, 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 folgenden Festsetzungen geforderten Laubbäume können auch hochstämmige Obstbäume sein.
Insgesamt ist mindestens ein Laubbaum pro 100 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.
- B.3.3 AUSSENWANDBEGRIENUNG (§ 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 innerhalb des Überschwemmungsgebietes dürfen nicht befestigt werden.
Auf den übrigen Flächen sollte auf eine Befestigung ebenfalls verzichtet werden. Wird eine Befestigung vorgenommen, ist diese in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen, Natur- oder Betonsteinpflaster 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)**
- Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - Umfangreiche standortfremde Nadel- und Ziergehölzpflanzungen sind durch standortgerechte Bewuche (vgl. Pflanzliste) zu ersetzen. Neuanpflanzungen dieser Nadel- und Ziergehölze sind nicht erlaubt.
 - Der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern ist verboten.
- C. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH DER HESSISCHEN BAUGRDNUNG (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 DACHHEINDECKUNG (§ 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 Leitungssystem 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 verickert 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 WHG und 19 HWG notwendig ist.
- C.2 EINFRIEDRUNGEN (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune zugelassen.
Mauern und Sockelmauern als Grundstücks-einfriedungen sind nicht zulässig.
Einfriedungen entlang der Verkehrspfläch sind in einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen ab Straßenoberkante 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. BEKANNTMACHUNG UND VERORDNUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN UND DER PREUSSISCHEN REGIERUNG ZU KOBLENZ VOM 02. JANUAR 1932**
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzbezirk der in Koblenz gelegenen gemeinnützigen Mineralquelle "Karsprudel". Die im Schutzbezirk verbotenen Handlungen und Beschränkungen sind der "Verordnung und Bekanntmachung des Regierungspräsidenten und der Preussischen Regierung zu Koblenz, vom 02. Januar 1932" - siehe Amtsblatt der Preussischen Regierung zu Koblenz vom Samstag, den 02. Januar 1932, zu entnehmen.
- D.2. HINWEIS FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
Die Ausweisung neuer Baulflächen einschließlich Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten im Überbereich und im Überschwemmungsgebiet sind gemäß § 70 (1) HWG unzulässig, soweit nicht die Voraussetzungen des § 71 (1) und (2) HWG vorliegen.
Somit hängt von der wasserrechtlichen Entscheidung nach § 71 (1) HWG ab, ob im Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Befreiungsverfahren in diesen Bereichen Hutten oder Einfriedungen genehmigt werden können.
- D.3. HINWEIS DER DEUTSCHE BAHN AG**
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Immissionen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgesetzt ist.
Das Betreten des Bahnbetriebsgebietes ist anlieger der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Maßnahmen zum Schutz der Anlieger sind nicht vorgesehen.
- D.4. HINWEIS DES AMTES FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN DILLENBURG**
Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutz.
Entlang der L 3020 besteht eine Bauverbotszone von 20 m gemessen ab befestigtem Fahrbahnrand.
- D.4. HINWEIS DES HESSISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE - BODENKUNSTPFLEGE, VIESBADEN**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler 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 der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben, Gemeinsamer Erlaß der MfL und MfB vom 07. September 1993 (StAnz. 83. S. 1992).

Verbindliche Bauleitplanung der STADT LEUN
Stadtteil Biskirchen
Bebauungsplan "Unterhalb der L 3020"



Bebauungsplan nach § 9 BauGB
Satzungsbeschluss
Bearbeitungsstand: September 1997
Ausfertigung

GEOplan
Iber + Kuhn + Hess
Ingenieur- und
Architektenbüro
Postfach 1000
D-34641 Dillenburg
Tel. 05621-98 100
Fax 05621-98 105