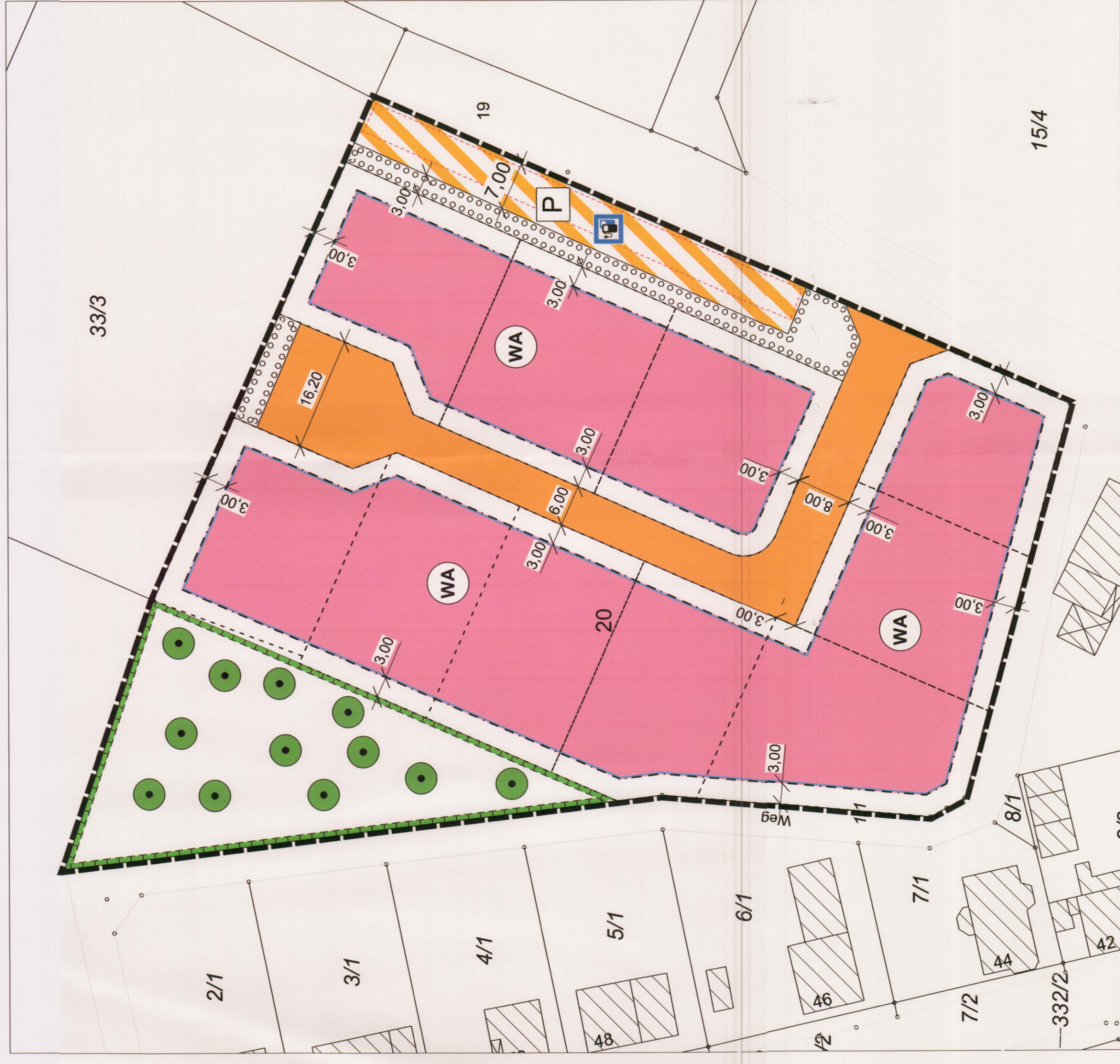


Stadt Leun, Stadtteil Bissenberg Bebauungsplan "Nord - Ost", 1. Ergänzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß §13b BauGB



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Planischerstellungsatz (PlanSIG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

GRZ	GFZ	Fl _{max}	Vollgeschoss	Bauweise	o	E/D
WA	0,3	0,6	8 m	II	o	E/D

II. Zeichenerklärung

- Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - GFZ** Geschossflächenzahl
 - II** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - Fl_{max}** maximal zulässige Firsthöhe
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1), 2 BauGB)**
 - Baugrenze** Bereichsfläche nicht überbaubare Fläche
 - o** offene Bauweise
 - E/D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1), 11 BauGB)
- IP** Straßenverkehrsfläche
 - P** Parkfläche, Fläche für Ladefläche elektrisch betriebener Fahrzeuge
 - Flächen** Fläche für Ladefläche elektrisch betriebener Fahrzeuge
 - Zweckbestimmung:**
 - Erhaltung von Bäumen**
 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), 20 BauGB)**
 - Sonstige Planzeichen**
 - vorgeschlagene Grundstücksgröße (rechtsunverbindlich)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Bemessung

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), 1 BauGB)
 - in den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die nach § 4 Abs 2 BauNVO zulässigen,
 - die nach § 5 Abs 1 BauNVO zulässigen Anlagen für Gewerbebetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), 1 BauGB)
 - Für die Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsgeschichte angeführten Wertungen für die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Firsthöhe sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse.
 - Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte.
- Gemäß (§ 9 (1), 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungsfläche auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.
- Bauweise überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1), 2 BauGB)
 - Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
 - Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1), 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)
 - Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1), 11 BauGB)
 - Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ werden ergänzt um „Flächen für Ladefläche elektrisch betriebener Fahrzeuge“.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1), 20 und 25 BauGB)
 - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, -Hofflächen- und -PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Beläufbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.
- Pro 6 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Eingriffe in Gehölzstrukturen einschließlich der Schaffung eines Lichtraumprofils im Rahmen der Baufeldfreimechung erfolgen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.
- Der Baufeldfreimechung geht die fachgerechte Rettung der im Plangebiet lebenden Zaunrechen voraus. Hierfür sind gezielt Aufwendungen an bestehenden Füllböden in Stellung über Lehm heranzurufen. Die erforderlichen Maßnahmen werden entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.
- Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natrium-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektrum und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), 25 BauGB)
 - Gebiete für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1), 23 b BauGB)
 - In öffentlichen Anpflanzungsflächen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Gebiete für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1), 23 b BauGB)
 - Die Solarmindestfläche zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie beträgt mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs.
- Wirden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen nach (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HGO):

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1), 1 Nr. 1 HGO)
 - Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Starfelgeschosse sind nicht zulässig.
 - Die äußere Gestaltung von Doppelhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
 - Gestaltung von Einfriedungen gem. (§ 91 (1), 1 Nr. 3 HGO)
 - Einfriedungen sind zulässig als Maschendraht- oder Holzlatzenzaun in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen oder als selbständige Laubhecke. Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.
 - Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksflächen gem. (§ 91 (1), 1 Nr. 5 HGO)
 - Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - In den Vorgärten ist die Verwendung von nicht wasserdurchlässigen Folien mit Stein- oder Schoterauflagen nicht zulässig.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
- ### III c. Nachträgliche Übernahmen, Hinweise
- Denkmalschutz
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 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.
 - Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 - Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
 - Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden. Das in Zisternen gesammelte Regenwasser ist aufgrund seines zu wartenden Kinnmaterials als Brauchwasser zum Besetzen von Toiletten und zur Nutzung für die Reinigung von Fußböden, Fensterputz und zum Zweck des „Lüftens“ projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.
 - Ist eine Zisternennutzung nicht möglich, soll Niederschlagswasser ortsnah 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 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2985), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2777) geändert worden ist.
- ### Ver- und Entsorgung
- Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen.
 - Haus- und Grundstücksdrainagen dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
 - Bodenschutz
 - Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Bez. 41,4 des RP Gießen.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Planums der Gebäude in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.
 - Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.
 - Bauablauf
 - Werden Versorgungs- oder Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
 - Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Notwendige Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.
 - Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss die Versorgungsleitung im Bereich der Baupflanzung 3 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsleitungen senkrecht gestellte Betonplatten zu verwenden. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.
 - Rationaler Umgang mit Energie
 - Für betroffene Gebäude und Ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Belüchten gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020). Die Anforderungen an den Energieeffizienzschein (EEWS) sind im Übergang von der bisherigen Fassung (EEWS 2011) zu der neuen Fassung (EEWS 2020) in den Paragraphen 110-114, wobei es sich um folgende Aspekte handelt:
 - Anlagentechnik und EU Ökodesign-Richtlinie
 - Geltende Vorschriften für Bauvorhaben
 - Energieausweise und Kennwerte in Anzeigen
 - Aussteller für Energieausweise im Wohnbestand
 - Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Registrierung und Kontrolle

IV. Verfahrensmerkmale:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.11.2019
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt am 13.12.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde erteilt am 14.04.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 25.05.2022
Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Leuner Nachrichten“ am 25.07.2022

Ausfertigungsmerkmale:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Leun, den 29.07.2022

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:
Leun, den 29.07.2022



Stadt Leun, Stt. Bissenberg

Bebauungsplan "Nord-Ost", 1. Änderung

Bebauungsplan "Nord - Ost", 1. Ergänzung	
Art der Änderung	Datum
Entwurf	30.03.2022
Satzung	05.07.2022
Maßstab:	1 : 1.000
Bearbeiter:	H. Christophel
digit. erstellt:	L. Kuhlmann,
	A. West
in:	Vectorworks
Plangröße (in cm):	87 x 105

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden Lühligsbörn
www.seifert-plan.com
www.seifert-plan.com
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.seifert@seifert-plan.com