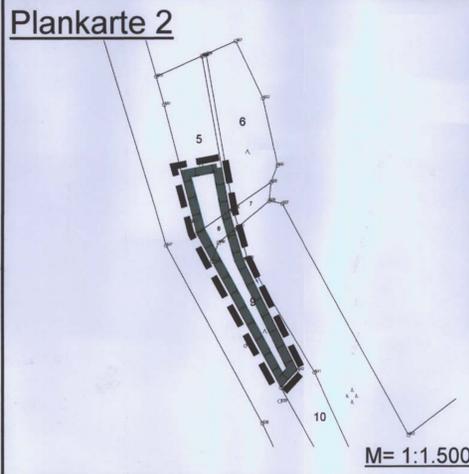


# Stadt Leun, Stadtteil Bissenberg Bebauungsplan „Im Kammeroth“

Plankarte 1



## I. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zul. Geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
**Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)

## II. Zeichenerklärung:

### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

**MI** Mischgebiet

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- TH<sub>max.</sub>** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
Traufhöhe, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 1.
- FH<sub>max.</sub>** Firsthöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden

#### Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze**
- a** Abweichende Bauweise:  
es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude-  
länge 15 m (ohne angebaute Garagen) nicht überschreiten darf
- E** Nur Einzelhäuser zulässig

#### Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Hier: Parkplatz
- Hier: Anliegerweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;  
Entwicklungsziel: standortgerechter Laubwald (Plankarte 2)

#### Sonstige Planzeichen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Telekommunikationsleitung

## III. Textliche Festsetzungen

### IIIb. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)1 BauGB:  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) darf im Mittel 4,50 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.  
Das Maß ist nach der Summe aller frei liegenden Flächen sämtlicher Außenwände über dem Gelände, dividiert durch den Gebäudeumfang zu ermitteln und darf 4,5 nicht überschreiten.  
Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) und Giebelreiecke oberhalb der höchsten Traufe des Hauptdaches werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.
2. Gemäß § 9(1)1 BauGB in Verbindung mit § 1(5) und (6) BauNVO:  
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
3. Gemäß § 9(1)6 BauGB:  
Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 4.1 Hofflächen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24%).
- 4.2 Bei Gehölzanzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.

### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

#### § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):

1. In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen beträgt die Dachneigung der Hauptgebäude 35° bis 45°. Garagen, überdachte PKW-Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließlich Flachdächern errichtet werden.
2. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien dunkler Farbe – Hellwertebereich maximal 40 – zulässig (z.B. schwarz, anthrazit, dunkelgrau, braun, dunkelrot); Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

#### § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

1. Für Grundstückseinfriedungen (maximale Höhe 1,30 m) sind folgende Formen zulässig:
  - geschlossene Laubstrauchhecken,
  - naturbelassene Holzzäune,
  - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
2. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

#### § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

1. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
2. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Arten oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>.
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

#### § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 3 HBO):

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen ist Dachflächenwasser aufzufangen und zu verwenden (mindestens für die Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung).

## IV. Grundstücksteilungen

In Anwendung des § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass die Teilung von Grundstücken i.S. § 19 Abs. 2 BauGB zur ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

## V. Nachrichtliche Übernahmen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Leun (StAnz. Nr. 41 vom 19.09.1980, S. 1911). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## VI. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

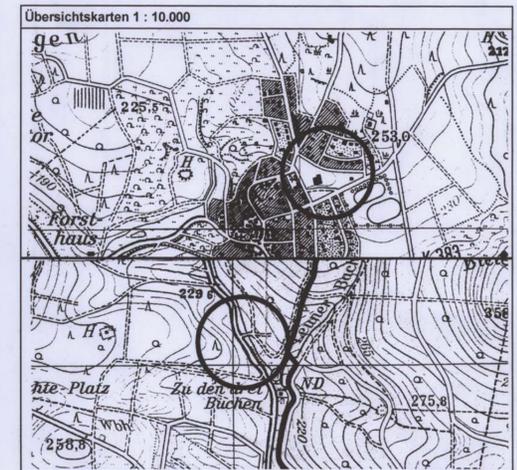
## VII. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	19.06.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	30.06.2000
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	
a) Informationsveranstaltung	14.08.2001
b) Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs	20.08.2001 bis 31.08.2001
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	28.01.2002
5. Ortsübliche Bekanntmachung	08.02.2002
6. Entwurfsoffenlage	vom 18.02.2002 bis 18.03.2002
7. Satzungsbeschluss	13.05.2002
8. Inkrafttreten	07.06.2002

Leun, den 10.06.2002



Siegel der Stadt  
Bürgermeister



Stadt Leun, Stadtteil Bissenberg  
Bebauungsplan „Im Kammeroth“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden - Leihgestern  
Tel.: 06403/9503-17 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGRSichter@aol.com

Datum: 03 / 2001  
zul. Überarb.: 01 / 2002  
Bearbeiter: A. Richter  
digit. Bearb.: I. Wäner  
in: PolyGIS 7.6  
geprüft:  
Plangröße (in cm)  
99 x 60  
Maßstab  
1 : 1.000