



- A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)**
- A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES**
(§ 9 (7) BauGB)
Verkehrsflächen:
Wirtschaftswege
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- A.2 VERKEHRSFÄCHEN**
(§ 9 (1), 4, 11 und (6) BauGB)
- A.3 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 (1) 15 BauGB)
private Grünfläche - Gartengebiet
- A.4 FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
(§ 9 (1) 16 BauGB)
Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III)
- A.5 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.6 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 Gebäudetryp nur einmal pro Parzelle erlaubt:
- Gartenlauben mit max. 15 cbm umbauem Raum einschließlich überdachter Terrasse oder Vordach. Gartenlauben 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);
 - Gestehölzer ohne Außenleiterräume, Terrassen, Vordächer, Fenster, Toiletten und Feuerstätten mit max. 15 cbm umbauem Raum (§ 89 HBO i.V.m. § 1 (5) BauNVO);
 - Kleingewächshäuser, die ausschließlich für gärtnerische Kulturen bestimmt sind und 5 qm Grundfläche bzw. 9 cbm umbauem Raum nicht überschreiten 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, Hainbuche, Ulme, Walnuß, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Rostorn, Traubeneiche und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
Sträucher (für Einzelsträucher und Hecken): Hasel, Schneeball, Traubenholunder, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Gelbblät, Hundrose, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn und andere standortgerechte, heimische Sträucher, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
Ranker: Waldrebe.
Schlinger: Geißschlinge, Weinrebe.
Wurzklitterer: 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 AUSSENWANDBEGRÜNNUNG**
(§ 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 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. § 1a (1) BNatSchG)
Es werden folgende Maßnahmen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt:
- Die vorhandenen Obstbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und im Falle von Abgängen durch hochstämmige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - Die Laubbäume, die auf der Grenze zwischen den Parzellen 80 und 81 einerseits und den Parzellen 88 und 221 (K 383) andererseits stehen, sind zu erhalten und gegebenenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
 - Umfangreiche standortfremde Nadel- und Ziergehölzpflanzungen sind durch standortgerechten Bewuchs (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 BAUDRÖNUNG (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 Satteldächflächen darf bis 45° gegenüber der Horizontalen betragen. Die Neigungen der Pultdächflächen 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, Terrapappe, 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 wasserrechtliche 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 EINFRIEDRUNGEN**
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
Als Einfriedrungen sind Hecken und Zäune zugelassen. Mauern und Sockelmauern als Grundstückeinfriedrungen sind nicht zulässig. Einfriedrungen entlang der Verkehrsflächen sind in einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen ab Straßenebene zulässig. Die übrigen Einfriedrungen sind in einer maximalen Höhe von 1,80 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 DER STADT LEUN**
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Wasserschutzgebiet (weitere Schutzzone - Zone III) für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Leun/Stadteil Biskirchen, Lahm-Dill-Kreis, das sich auf Teile der Gemarkungen Biskirchen und Bissenberg erstreckt. Die in der Schutzzone III verbotenen Handlungen und Nutzungen sind im § 3 der "Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Leun/Stadteil Biskirchen, Lahm-Dill-Kreis" vom 19.09.1987 - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 41/1980, Seite 1911 bis 1913, aufgeführt. Zusätzlich sind verbotene Handlungen der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung vom 09.11.1990 - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1990, S. 2465 bis 2469, zu berücksichtigen.
- D.2 HINWEIS DER EAM MITTELHESSEN, DILLENBURG**
Im Leitungsbereich dürfen keinerlei Veränderungen wie Aufschüttungen usw. vorgenommen werden und keine Verrohrungen erfolgen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden, in einem Abstand von 6,0 m von der Leitungsgrenze der 20 kV-Freileitung dürfen keine Gebäude errichtet werden. Ausgenommen sind Garagen und Flachbauten, deren Errichtung in jedem Fall von der EAM genehmigt werden müssen. Im Leitungsbereich dürfen keinerlei Veränderungen wie Aufschüttungen usw. vorgenommen werden und keine Verrohrungen erfolgen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden.

D.3 HINWEIS DES AMTES FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN DILLENBURG
Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutz.
Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Innenbereich der K 383 sind mit der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung abzusprechen.
Entlang der K 383 besteht eine Bauverbotszone von 15 m, gemessen ab befestigtem Fahrbahnrand.

D.4 HINWEIS DES HESSISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE - BODENKALPFLEGE, 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 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit allen späteren Änderungen.
Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange in der Bauplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben: Gemeinsamer Erlaß der MLF und MJB vom 07. September 1983 (StAnz. 83, S. 1832).
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. 555).
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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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
Stadtleun
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
Stadtleun
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
Stadtleun
Magistrat
Bürgermeister

Offenlegungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 3. Febr. 1997 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Leun, den 05. März 1998
Stadtleun
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
Stadtleun
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
Stadtleun
Magistrat
Bürgermeister

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlesung von Rechtsvorschriften wird geltend gemacht.
Verlesung vom 26.05.1998.
1100401-
Bürgeramtspräsidentium Gießen
Auftrag.
Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlesung von Rechtsvorschriften wird geltend gemacht.
Verlesung vom 26.05.1998.
1100401-
Bürgeramtspräsidentium Gießen
Auftrag.

Vermerk über die Amtliche Bekanntmachung nach der Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.07.98 öffentlich bekanntgegeben.
Leun, den
Stadtleun
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

