



E 44/94 Gem. Leun  
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 19.11.1994 übereinstimmen.

Wetzlar, den ... Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises Katalsteramt

**BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES**

	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer
	Wohngebäude
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	z.B. Fl. 12
	Flurstücknummer
	Wiese
	Garten



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Plans geltenden Fassung.

- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl  
 Geschößflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- 1.3 BAUGRENZE**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche  
 P Öffentliche Parkfläche

- 1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Extensives Grünland
- Zu erhaltende Obstbäume
- Anzupflanzende Obstbäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Sträucher
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

- 1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Unverbindliche Grundstücksgrenzen

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
- 2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. weifluggiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzläufe, weilmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan im Bereich der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Böschungen und Geländeunterschiede durch Trockenmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m zu befestigen.
- 2.1.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
- 2.1.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern bzw. flachgeneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) ist eine Dachbegrünung durchzuführen.
- 2.1.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
- 2.1.6 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserundurchlässig auszubauen.

- 2.1.7 Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der Flächen gem. § 9 (1) Ziff. 20 BauGB ist, vor allem in der Anwachzeit, eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Bäume sind mit Pflanzpfahl und Verblütschutz zu sichern, bedarfsweise sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf den angelegten und erhaltenen Obstbaumwiesen soll, wie seit alterher üblich, zweimal jährlich eine Mahd (späte erste Mahd ab Juli und späte zweite Mahd) mit Abfuhr des Mähgutes erfolgen, wobei die Vegetation der angrenzenden Heckenbäume nicht mitzunähren ist. In diesem Bereich sind lediglich alle zwei Jahre die Holzpflanzungen zu entfernen. Eine extensive Hutbeweidung der Obstbaumwiesenflächen mit Schafen ist auch möglich (bei einjähriger Beweidung im Jahr 2 bis 7 Tage, 20 m<sup>2</sup> pro Schaf und Tag), hierbei sind allerdings nur mobile Weidezäune erlaubt, keine Koppeln oder festen Einfriedigungen, kein Nachpferch; eine Zufütterung soll unterbleiben. Im Besonderen ist darauf zu achten, daß Obstbäume und Hecken vor Verbiss geschützt werden. Um die Funktionen einer Hecke für Ökologie und Landschaftshaltung zu erhalten, ist es notwendig, sie alle 10 bis 25 Jahre "auf den Stock zu setzen". Dies erfolgt durch Absägen wenige Zentimeter über dem Boden oder durch "Knicken" in 20 bis 50 cm Höhe. Jeder Heckenschnitt bedeutet einen gravierenden Eingriff in die Lebensgemeinschaften. Um die negativen Folgen in Grenzen zu halten, ist abschnittsweise vorzugehen, indem in einem Jahr nur etwa ein Drittel der Hecke auf den Stock gesetzt wird. Optimal ist eine kleinräumig abgestufte Pflege, die das ständige Vorhandensein aller Heckenschnittstufen gewährleistet. Der Heckenschnitt darf nur im Winterhalbjahr erfolgen (15. September bis 15. März), in dieser Zeit werden die Lebensgemeinschaften am wenigsten beeinträchtigt. Das kleinere Schnittgut sollte entfernt werden da es den Austrieb der Sträucher behindert und einseitig das Wachstum von Brennnesseln fördert, größeres Totholz wirkt sich positiv auf die Strukturvielfalt aus und kann daher belassen werden. Ein Verbrennen des Schnittgutes vor Ort ist nicht statthaft. Eine Düngung oder der Einsatz von Bioziden aller Art ist auf den gesamten Ausgleichsflächen und den Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB nicht zulässig.

- 2.1.8 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen auf der Fläche Flur 10, Flurstück 5.

- 2.1.9 Der Wirtschaftsweg östlich des Baugbietes (Flst. 10) ist als wasserundurchlässiger Schotterweg zu belassen, ebenso die nördlich des Gebietes liegenden Wiesenwege.

- 2.2 Gem. § 18 BauNVO

- 2.2.1 Die teilweise Außenwandhöhe darf max. 6,50 m, die Firsthöhe max. 10,50m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachendeckung bzw. Oberkante First.



- 2.3 Gärten sind nur in der überbauten Fläche zulässig.

- 2.4 Stellplätze und Carports sind auch in der nicht überbauten Grundstücksfläche möglich.

**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**

- 3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
- 3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.

- 3.3 Dachanschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dachanschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

- 3.4 Solaranlagen sind zulässig.

**4. HINWEIS**

- 4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen verwertet werden.

- 4.2 Auf den Parzellen 17, 14, 13 und 12 teilweise finden sich kreisförmige Strukturen aller Größe sowie großflächige Spuren alter Anledungen (Luftbildinspektion). Diese Gräber und Siedlungsreste setzen sich auch in den Planbereich fort. Daher sind bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

- 4.3 Für die Außenbeleuchtung sind nur Naturlampen oder andere Beleuchtungskörper, die keine Insekten anlockende Wirkung haben, zulässig.

**5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

<p>5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume</p> <p><b>Apfel:</b>          Roter von Boskopp          Danziger Kantapfel          Jakob Leibel          Freiherr v. Berlepsch, rot          Gelber Edelapfel          Gloster          Ontario          Winterambour          Schöne aus Nordhausen          Winterzonenapfel          Bismarkapfel          Bohnapfel          Böhmer          Gewürzäpfel (Renette)          Stammenette          Silberlicher Sämling          Blenheimer          Brauner Mastapfel          Dicker vom Hunsrück          Gelber Richard          Hemsapfel          Kaiser Wilhelm          Lohrer Rambour          (Schweikheimer Rambour)          Muskatrenette          Orleans Renette          Rheinischer Bohnapfel          Schafsnase</p>	<p><b>Birnen:</b>          Clapps Liebling          Güte Graue          Alexander Lucas          Güte Luise          Nordhäuser Winterrolle          Graue Jagdbirne          Grüne Jagdbirne          Pastorenbirne          Oberdeller Weinbirne          Schweizer Wasserbirne</p> <p><b>Pflaumen/Zwetschen:</b>          Lüdensacker          Büblers Frühzwetsche          Ortenauer Hauszwetsche          Wangenheimer Frühzwetsche</p> <p><b>Kirschen:</b>          Ludwigs Frühe          Heddlings Frühe          Schmalfeldts Schwarze          Dörsens Gabe          Vogelskirsche, hell          Eiche          Große schwarze Knapelkirsche          Büttner's Rote Knapelkirsche          Schneiders Frühe          Schneiders späte Knapfel          Große Prinzessin          Frühe rote Meckenermer</p>
<p>5.2 Bäume:</p> <p>Acer pseudoplatanus          Acer platanoides          Alnus glutinosa          Betula pendula          Carpinus betulus          Fagus sylvatica          Fraxinus excelsior          Juglans regia          Prunus avium          Quercus robur          Sorbus aria          Sorbus aucuparia          Sorbus domestica          Sorbus torminalis          Salix caprea          Taxus baccata          Tilia cordata          Tilia platyphyllo          Ulmus carpifolia          Ulmus glabra</p>	<p>Bergahorn          Spitzahorn          Schwarzerle          Birke          Hainbuche          Rotbuche          Eiche          Walnuß          Vogelkirsche          Stieleiche          Mehlbeere          Eberesche          Spierling          Schlehe          Salweide          Elbe          Winterlinde          Sommerlinde          Feldulme          Bergulme</p>
<p>5.3 Sträucher:</p> <p>Acer campestre          Acer monspessulanum          Amelanchier ovalis          Berberis vulgaris          Cornus mas          Cornus sanguinea          Corylus avellana          Crataegus monogyna          Crataegus oxyacantha          Euonymus europaeus          Lonicera xylosteum          Mespilus germanica          Prunus spinosa          Rosa canina</p>	<p>Feldahorn          Französischer Ahorn          Felsenbirne          Gemeiner Sauerdorn          Kornelkirsche          Roter Hartnagel          Haselnuß          Eingriffeliger Weißdorn          Zweigförliger Weißdorn          Pfaffenblütchen          Gemeine Heckenkirsche          Echte Mispel          Schlehe          Hundrose          (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)          Kreuzdorn          Faulbaum          Brombeere, Himbeere          Purpurweide          Korbweide          Schwarzer Holunder          Gewöhnlicher Schneeball</p>
<p>5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung</p> <p>Clematis vitalba          Hedera helix          Humulus lupulus          Lonicera caprifolium          Parthenocissus vit. "Veitchii"          Parthenocissus quinquefolia          Vitis vinifera          Spalierobst</p>	<p>Waldrebe          Efeu          Hopfen          Jalousiekiebeler          Wilder Wein          Selbstkletternder Wein          Weinrebe</p>

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 02.02.1994.  
 Bürgermeister

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
 Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Bürgerversammlung am 24.04.1995.  
 Bürgermeister

**OFFENLEGUNG**  
 Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 30.10.1995 bis 01.12.1995, öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsetzung am 20.10.1995 vollendet.  
 Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 12.02.1996 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.  
 Bürgermeister

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
 16.02.1996  
 Bürgermeister

**STADT LEUN STADTTEIL LEUN**

**BEBAUUNGSPLAN "GUTE HELL - RECHTS DES WEGES"**

PLANUNGSSTAND: Feb. 1995, Sept. 1995, Jan. 1996

BAUASSESSOR DIPL.-ING. ADOLF W. DAMM ARCHITEKT

35483 FERNWALD TULPENWEG 9 TEL.: 0641 - 9 9 40 29-0 FAX: 0641 - 9 30 65-80