



- A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)**
- A.1 **GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES**  
(§ 9 (7) BauGB)
  - A.2 **BAUGRENZE**  
(§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauVO)
  - A.3 **VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 (1) 11 BauGB)
  - A.4 **GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 (1) 15 BauGB)
  - A.5 **FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 (1) 16 BauGB)
  - A.6 **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LÄNDLICHKEIT**  
(§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB; §§ 5 und 6 HbNatG)
  - A.7 **KATASTERMÄSSIGE HINWEISE**
- B. FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
- B.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB)
  - B.2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauVO)
- C. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO)**
- C.1 **DACH**  
(§ 87 HBO)
  - C.1.1 **DACHFORM**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.1.2 **DACHNEIGUNG**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.1.3 **DACHEINDECKUNG**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.1.4 **REGENWASSERABLEITUNG**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.2 **EINFRIEDUNGEN**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.3 **STÜTZMAUERN**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.4 **WIND- UND SICHTSCHUTZWÄNDE**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
- D. HINWEISE**
- D.1 **HINWEIS FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
  - D.2 **HINWEIS DES AMTES FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN DILLENBURG**
  - D.3 **HINWEIS DER ENERGIE-AKTIEGESELLSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND SAM DILLENBURG**
  - D.4 **HINWEIS DES HESSISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE - BODENKUNSTPFLEGE, WIESBADEN**
- E. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) mit allen späteren Änderungen
- Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben: Gemeinsamer Erlass der MLP und MUB vom 07. September 1983 (BAnz. S. 1982)
- Gemeinsamer Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz für "fliegende Kleinbauten im Außenbereich" in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 1990 (StBz. 23/1990 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. S. 655)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HNatSchG) vom 18. September 1980 (GVBl. S. 309) mit allen späteren Änderungen
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1980 (GVBl. S. 114) mit allen späteren Änderungen
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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

- 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 aller einheimischer Sorten, Speierling, Hainbuche, Ulme, Wählnuß, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Rosskastanie, Traubeneiche und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
- Sträucher (für Einzelsträucher und Hecken): Hasel, Schneeball, Traubenholunder, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Gelbbart, Hundrose, Schöne, Hartriegel, Weißdorn und andere standortgerechte, heimische Sträucher, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
- Ranker: Waldrebe.
- Schlinger: Geißschlinge, Weinrebe.
- Wurzeltreter: Efeu, Kletterrosenrose, Wilder Wein.
- B.3.2 GÄRTEN**  
(§ 9 (1) 25a BauGB)
- Die Gärten sind, sofern kein Nutzgarten mit Beeten angelegt ist, mit Laubbäumen und Laubbüscheln 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 AUSSEHWANDBEGRÜNNUNG**  
(§ 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 sollen nicht befestigt werden.
- Wird eine Befestigung vorgenommen, ist diese in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengrasnarben, Natur- oder Betonsteinpflaster oder Schotter herzustellen, so daß das entlaufende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickern kann.
3. Der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern ist verboten.
- B.3.5 ZUORDNUNG VON MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDLICHKEIT**  
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG)
- Die vorhandenen Laubäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
  - Umfangreiche standortfremde Nadel- und Ziergehölzanzahlungen sind durch standortgerechtere Bepflanzung und Ziergehölzanzahlungen zu ersetzen. Neupflanzungen dieser Nadel- und Ziergehölze sind nicht erlaubt.
  - Der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern ist verboten.
- C. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO)**
- C.1 **DACH**  
(§ 87 HBO)
  - C.1.1 **DACHFORM**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.1.2 **DACHNEIGUNG**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.1.3 **DACHEINDECKUNG**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.1.4 **REGENWASSERABLEITUNG**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.2 **EINFRIEDUNGEN**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.3 **STÜTZMAUERN**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - C.4 **WIND- UND SICHTSCHUTZWÄNDE**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
- D. HINWEISE**
- D.1 **HINWEIS FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- Die Ausweisung neuer Bauflächen einschließlich Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten im Überbereich und im Überschwemmungsgebiet sind gemäß § 70 (1) HWG zulässig, soweit nicht die Voraussetzungen des § 71 (1) und (2) HWG vorliegen.
- Somit hängt von der wasserrechtlichen Entscheidung nach § 71 (1) HWG ab, ob im Bauleitungsgebiet bzw. wasserrechtlichen Befehlsgebiet in diesen Bereichen Höhen- oder Einfriedungen genehmigt werden können.
- D.2 **HINWEIS DES AMTES FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN DILLENBURG**
- Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutz.
- Einfriedung der L 3052 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab bestmöglicher Fahrspurmitte.
- D.3 **HINWEIS DER ENERGIE-AKTIEGESELLSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND SAM DILLENBURG**
- Im Gebiet befindet sich eine 20-kV-Fertileitung und ein 20-kV-Kabel. In einem Abstand von 6,0 m von der Leitungsdraht dürfen keine Gebäude errichtet werden. Ausgenommen sind Gärten und Fachbauten, deren Errichtung in jedem Fall von der EAM genehmigt werden müssen. Im Leistungsbereich dürfen keinerlei Veränderungen wie Aufschüttungen usw. vorgenommen werden und keine Verrohrungen erfolgen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden.
- D.4 **HINWEIS DES HESSISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE - BODENKUNSTPFLEGE, WIESBADEN**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalgeschützten unterrichten anzugeben (§ 20 Hess. Denkmalschutzgesetz HDenSchG).
- E. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) mit allen späteren Änderungen
- Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben: Gemeinsamer Erlass der MLP und MUB vom 07. September 1983 (BAnz. S. 1982)
- Gemeinsamer Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz für "fliegende Kleinbauten im Außenbereich" in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 1990 (StBz. 23/1990 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. S. 655)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HNatSchG) vom 18. September 1980 (GVBl. S. 309) mit allen späteren Änderungen
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1980 (GVBl. S. 114) mit allen späteren Änderungen
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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**

**Aufstellungsbescheid**  
Der Bauleitungsbescheid zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 24. Sept. 1990 gemäß § 2 BauGB gefasst und ortsbekannt gemacht worden.  
Leun, den 05. März 1998  
[Signaturen]

**Bürgerbeteiligung**  
Der heutige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist nach ortsbekannter Bekanntmachung vom 18. Juni 1997 bis 16. Juli 1997 einschließlich durchgeführt worden.  
Leun, den 05. März 1998  
[Signaturen]

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10. Juni 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Leun, den 05. März 1998  
[Signaturen]

**Offenlegungsbescheid**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 3. Febr. 1997 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Leun, den 05. März 1998  
[Signaturen]

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsbekannter Bekanntmachung vom 16. Juni 1997 bis 16. Juli 1997 einschließlich öffentlich ausliegen. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.  
Leun, den 05. März 1998  
[Signaturen]

**Satzungsbescheid**  
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 15. Sept. 1997 als Sitzung beschlossen.  
Leun, den 05. März 1998  
[Signaturen]

**Vermerk über die Amtliche Bekanntmachung nach der Genehmigung**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgegeben.  
Leun, den \_\_\_\_\_  
[Signaturen]

**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

**Verbindliche Bauleitplanung der STADT LEUN**  
Stadtteil Leun  
Bebauungsplan "Beiderseits des Zimmerplatzes"

**LEUN**

**Bebauungsplan nach § 9 BauGB**  
Satzungsbescheid

Bearbeitungsstand: September 1997  
1. Ausfertigung

GEOPlan  
[Logo]