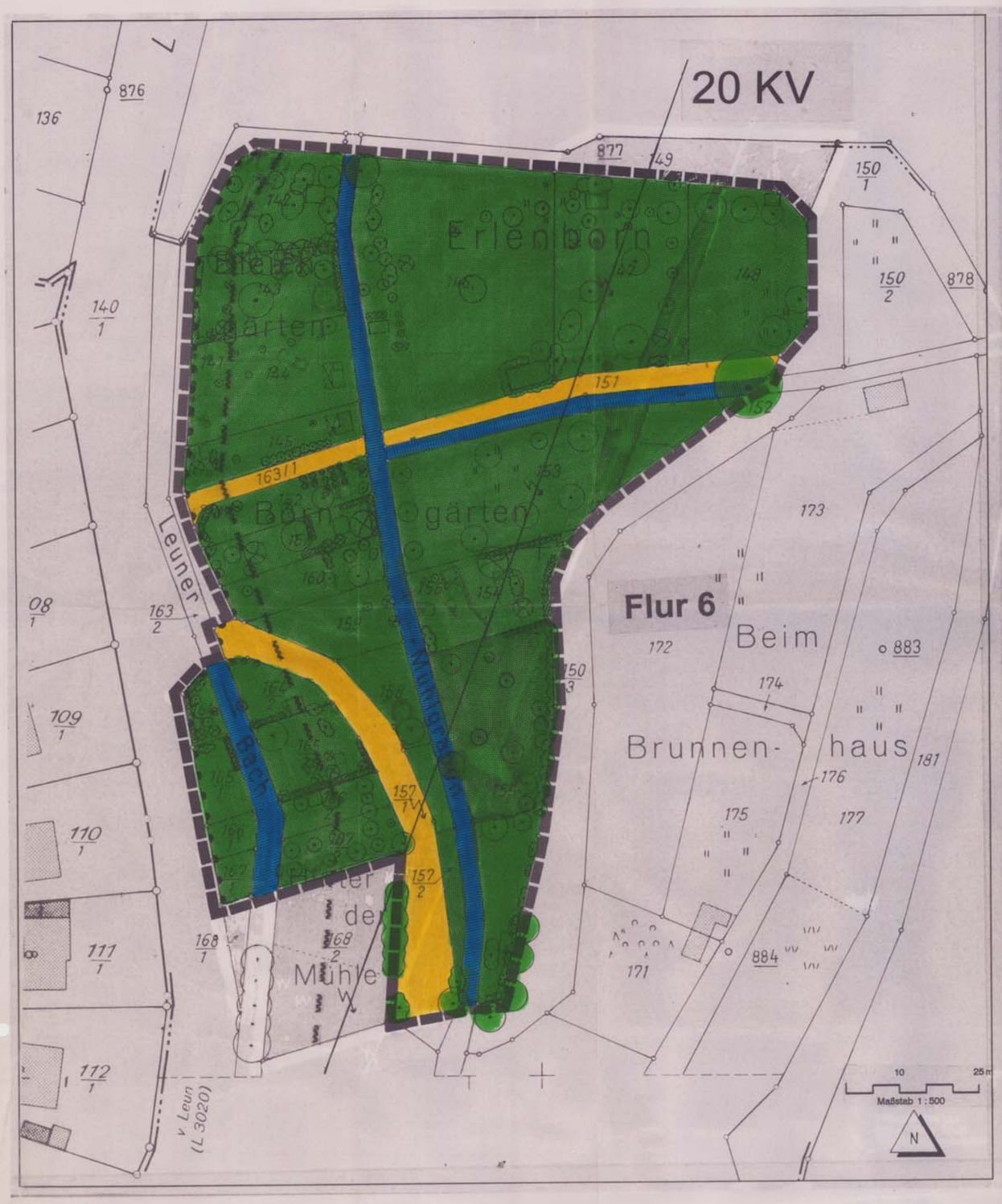

A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)

A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 (7) BauGB)

A.2 BAUGRENZE
(§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

entspricht Uferrandstreifen gem. § 68 HWG (10 m)

A.3 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen: Wirtschaftswege

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

A.4 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünfläche - Gartengebiet

A.5 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Fließgewässer

A.6 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.7 KATASTERAMTLICHE HINWEISE

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

B. FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

B.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 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 mit insgesamt max. 30 cbm zulässig. Jedoch ist jeder Gebäudetyp nur einmal pro Parzelle erlaubt:

1. Gartenlauben mit max. 30 cbm umbautem 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);

2. Geräthütten ohne Aufenthaltsräume, Terrassen, Vordächer, Fenster, Toiletten und Feuerstätten mit max. 15 cbm umbautem Raum
(§ 89 HBO i.V.m. § 1 (5) BauNVO);

3. Kleingewächshäuser, die ausschließlich für gärtnerische Kulturen bestimmt sind und 5 qm Grundfläche bzw. 9 cbm umbauter Raum nicht überschritten 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, Rotdorn, Traubeneiche und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Sträucher (für Einzelsträucher und Hecken): Hasel, Schneeball, Traubenholunder, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn und andere standortgerechte, heimische Sträucher, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Ranker: Waldrebe.

Schlinger: Geißschlinge, Weinrebe.

Wurzelkletterer: 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 AUSSENWANDBEGRÜNUNG
(§ 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)

Zwischen dem Leuner Bach und der Baugrenze ist jegliche Flächen-Befestigung unzulässig.

Sämliche 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. § 8a (1) BNatSchG)

1. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
2. Umfangreiche standortfremde Nadel- und Ziergehölzanpflanzungen sind durch standortgerechten Bewuchs (vgl. Pflanzliste) zu ersetzen. Neuanpflanzungen dieser Nadel- und Ziergehölze sind nicht erlaubt.
3. Der Einsatz von Pestiziden und mineralischem Dünger 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)

Für sämtliche Gebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

C.1.2 DACHNEIGUNG
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Neigungen der Satteldachflächen darf bis 45° gegenüber der Horizontalen betragen.

Die Neigungen der Pultdachflächen 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, Teerpappe, 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 überbauter 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 wasserwirtschaftliche 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 Benutzungstatbestand im Sinne des § 3 (1) 5 WHG dar, so daß hierzu in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 7 WHG und 19 HWG notwendig ist.

C.2 EINFRIEDUNGEN
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune zugelassen.

Mauern und Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind in einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen ab Straßenoberkante zulässig. Die übrigen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,50 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 FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Die Ausweisung neuer Bauflächen einschließlich Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten im Uferbereich und im Überschwemmungsgebiet sind gemäß § 70 (1) HWG unzulässig, soweit nicht die Voraussetzungen des § 71 (1) und (2) HWG vorliegen.
Somit hängt von der wasserrechtlichen Entscheidung nach § 71 (1) HWG ab, ob im Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Befreiungsverfahren in diesen Bereichen Hütten oder Einfriedungen genehmigt werden können.

D.2. HINWEIS DES AMTES FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN DILLENBURG

Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutz.

Entlang der L 3052 besteht eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab befestigtem Fahrbahnrand.

D.3. HINWEIS DER ENERGIE-AKTIENGESELLSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND EAM DILLENBURG

Im Gebiet befindet sich eine 20-kV-Ferileitung. In einem Abstand von 6,0 m von der Leitungsachse 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 Verrichtungen erfolgen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden.

D.4. HINWEIS DES HESSISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE - BODENDENKMALPFLEGE, WIESBADEN

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (S. § 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 wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben. Gemeinsamer Erlaß der MLF und MIUB vom 07. September 1983 (St.Anz. 83, S. 1892).

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. 655).

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 — Stadt Leun, 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 — Stadt Leun, 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 — Stadt Leun, Magistrat — Bürgermeister

Offenlegungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 3. Febr. 1997 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Leun, den 05. März 1998 — Stadt Leun, 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 ausgelegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Leun, den 05. März 1998 — Stadt Leun, 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 — Stadt Leun, Magistrat — Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB 1986 wurde durchgeführt.
Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 22.05.1998
- 61 d 04/01 -
Regierungspräsidium Gießen
im Auftrag

~~genehmigt~~

Vermerk über die Amtliche Bekanntmachung nach der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am _____ öffentlich bekanntgegeben.

Leun, den

Stadt Leun
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

Verbindliche Bauleitplanung der STADT LEUN

Stadtteil Leun

Bebauungsplan "Dollbergsgärten"

Bebauungsplan nach § 9 BauGB
Satzungsbeschluß

Bearbeitungsstand : September 1997 — 1. Ausfertigung

GEOplan
Erber ◇ Kothe ◇ Nass
Industriestraße 4a
35041 Marburg
TEL.: 06421 - 98 100
FAX : 06421 - 98 103