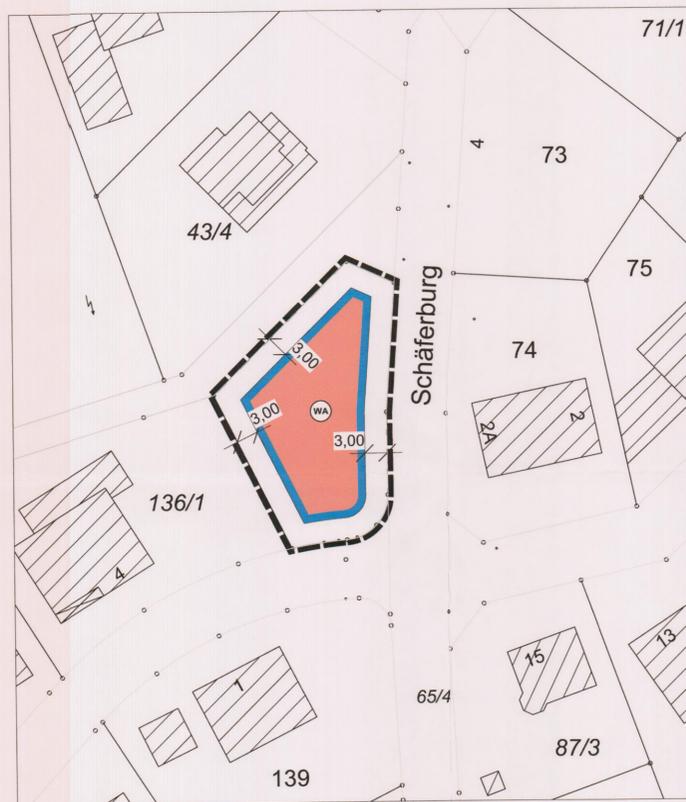




# Stadt Leun

## "Lahnbahnhof Bebauungsplan Nr. 4", 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Plansicherstellungsgesetz (PlanStG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), GebäudeEnergieGesetz (GEG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Die in dem Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen und ergänzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan „Lahnbahnhof Bebauungsplan Nr. 4“ bisher getroffenen Festsetzungen. Die im Übrigen getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben von den Änderungen unberührt.

	GRZ	GFZ	FHmax	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
WA	0,4	0,8	9 m	o	II

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt das engere Maß

### II. Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH<sub>max</sub> Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bemaßung

### III.a Textliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteil sind zulässig:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen  
sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone angeführten Orientierungswerte für die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Firsthöhe sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Als Bezugspunkt für die zulässige Höhe gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte. Bei den durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken gilt die niedriger gelegene Straße als Bezugspunkt.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

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

4.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

4.2 Baufeldfreimachung und Eingriffe in Gehölzstrukturen erfolgen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.

4.3 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natrium-Hochdruckdampfampfen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossener Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

#### 5. Gebiete zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) 23 b BauGB)

5.1 Die Solarmindestfläche zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie beträgt mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches.

5.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs festsetzungen nach (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO):

##### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.2 Staffageschosse sind nicht zulässig.

##### 2. Gestaltung von Einfriedungen gem. (§ 91 (1) 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen sind zulässig als Maschendraht- oder Holzlattenzaun in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen oder als selbständige Laubhecke.

2.2 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

#### 3. Begründung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen gem. (§ 91 (1) 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

3.2 In den Vorgärten ist die Verwendung von nicht wasserundurchlässigen Folien mit Stein- oder Schotterauflagen nicht zulässig.

3.3 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzugrünen.

#### III c. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

##### 1. Denkmalschutz

1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. §21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

##### 2. Zur Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

2.2 Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden. Das in Zisternen gesammelte Regenwasser ist aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

2.3 Ist eine Zisternennutzung nicht möglich, soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

##### 3. Ver- und Entsorgung

3.1 Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen.

3.2 Haus- und Grundstücksdrainagen dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

##### 4. Bodenschutz

4.1 Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Planums der Gebäude in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.

4.3 Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

##### 5. Bauablauf

5.1 Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.

5.2 Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Notwendige Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

5.3 Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 3 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsleitungen senkrecht gestellte Betonplatten zu verwenden. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.

##### 6. Rationeller Umgang mit Energie

6.1 Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020). Im neunten Teil regelt das Gesetz den schrittweisen Übergang von den bisherigen Regeln - EnEG 2013, EnEV 2014/ab 2016 und EEWärmeG 2011. Dieser Teil umfasst die Paragraphen 110-114, wobei es sich um folgende Aspekte handelt:

- Anlagentechnik und EU Ökodesign-Richtlinie
- Geltende Vorschriften für Bauvorhaben
- Energieausweise und Kennwerte in Anzeigen
- Aussteller für Energieausweise im Wohnbestand
- Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Registrierung und Kontrolle

#### IV. Verfahrensmerkmale:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.11.2019

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 13.12.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.04.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 25.05.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.10.2022

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Leuner Nachrichten“

#### Ausfertigungsmerkmal:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Leun, den 26.10.2022

Bürgermeister



#### Rechtskraftmerkmal:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

01.02.2022

Leun, den 05.12.2022

Bürgermeister



## Stadt Leun

### "Lahnbahnhof Bebauungsplan Nr. 4", 1. Änderung

Quelle: OpenStreetMap

Übersichtskarte 1 : 10.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
	Format	90 x 50 cm	Maßstab
			1 : 500
Art der Änderung / Planstand	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeiter
Entwurf	28.03.2022	H. Christophel / L. Kuhlmann	A. West
Satzung	05.07.2022	H. Christophel / A. West	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leigestern  
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 12  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com