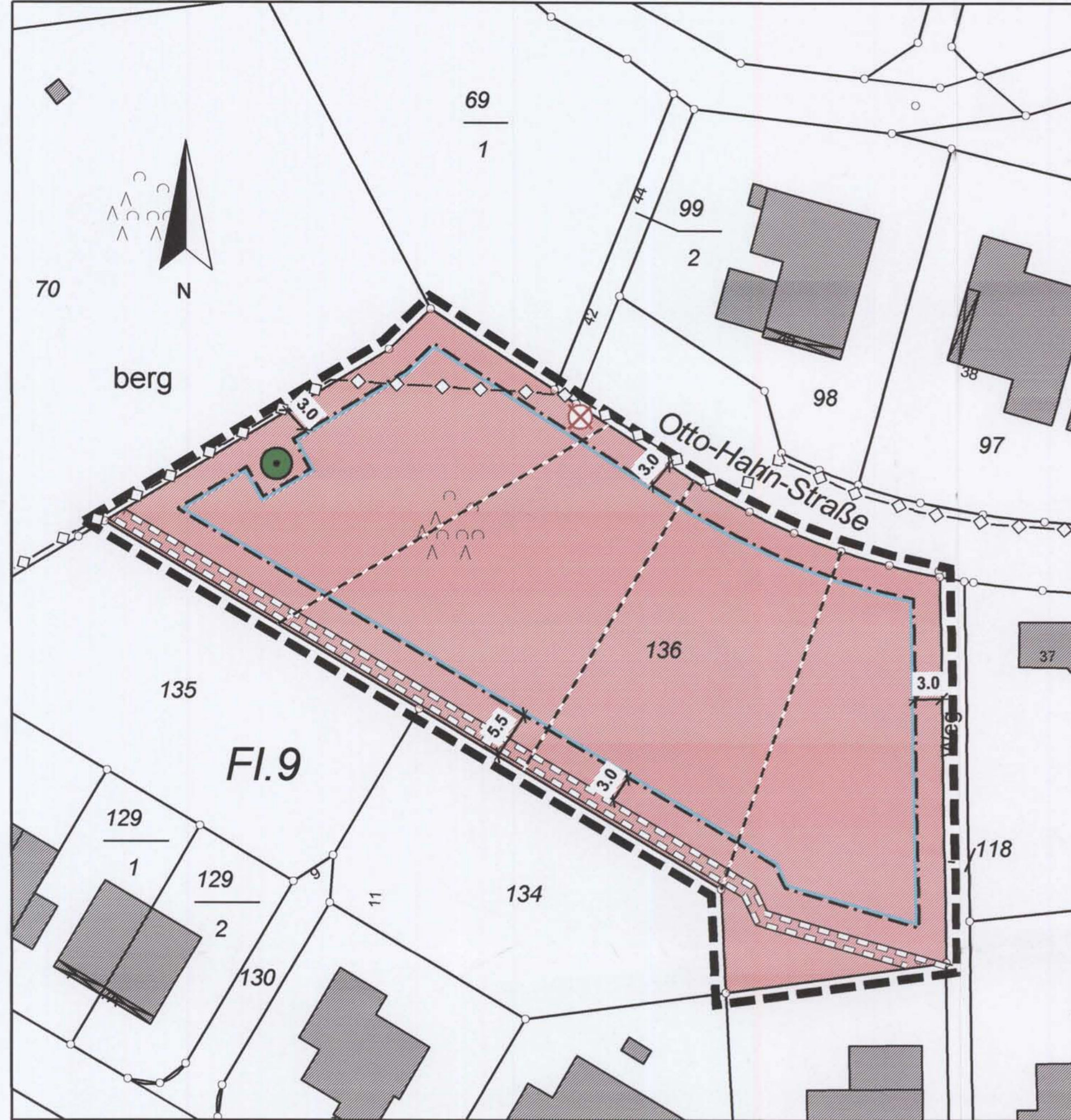


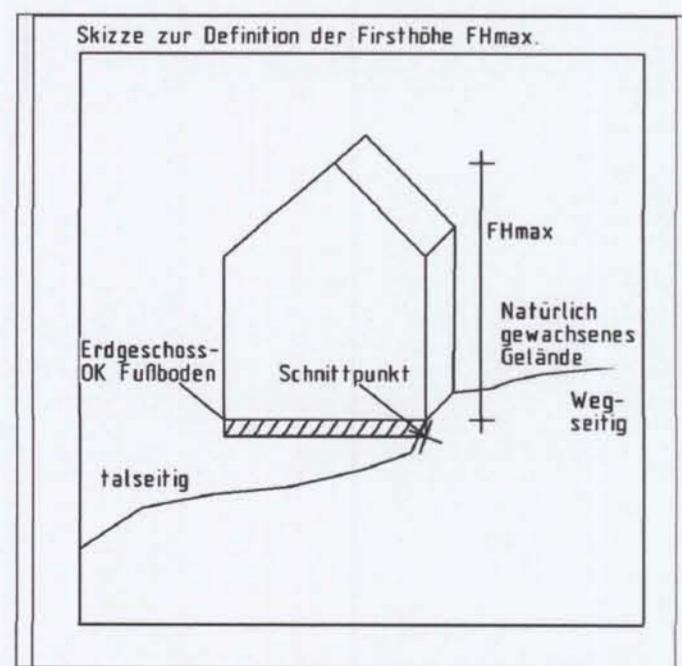


Stadt Leun, Kernstadt

Bebauungsplan „Leun-Ost / I“, (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



| | GRZ | GFZ | Z | Bauweise |
|----|-----|-----|---|----------|
| WA | 0,4 | 0,6 | I | o E |



I. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), die Hessische Bauordnung (HBO), und das hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), das Hessische Forstgesetz (HesForstG) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschosflächenzahl
- Z** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FHmax** Firsthöhe, gemessen in m.
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt der Schnittpunkt Erdgeschoss-Rohfußboden mit dem jeweils bergseitigen, natürlich gewachsenen Gelände. Als Firsthöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze**
- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Erhalt von Einzelbäumen**
- Sonstige Planzeichen**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel (ungefähre Lage)
- Anschluss Sirenenmast der Telekom

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)**
 - Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
 - Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die nach § 4(2) BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden von der Zulässigkeit ausgenommen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt der Schnittpunkt Erdgeschoss-Rohfußboden mit dem jeweils bergseitigen, natürlich gewachsenen Gelände.
 - Als Firsthöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Es gelten die folgenden Höchstmaße:
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 22°: 6m / sonstige Dachformen, inklusive Mansarddach: 8,5m
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Festgesetzt ist die offene Bauweise. Die Gebäude werden als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**
 - Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
- Führung von Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind - soweit keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen - wasserdurchlässig auszuführen. Öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen im öffentlichen Bereich sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen bzw. im Erneuerungsfall zu ersetzen.
 - Die privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten; Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen (siehe Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan).

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen rationeller Umgang mit Energie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz, Metall oder als Laubhecke. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
Standflächen für Abfallbehälter sind einzugrünen bzw. anderweitig mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- Grundstücksfreifächengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
Mindestens 40% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.
- Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO):
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Dachtraufe zulässig.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG

Niederschlagswasser soll 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.

IVa. Hinweise

- Denkmalschutz**
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

IVb. Hinweise auf nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Leun. Für jede Wohneinheit ist die Anzahl der Stellplätze nachzuweisen, die auf Grund der Stellplatzsatzung zu ermitteln sind. Es gilt 2,0 Stellplätze für Pkw und 2 Abstellplätze für Fahrräder je Wohneinheit.
- Die Betriebssicherheit der Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen. Gleiches gilt für Baumpflanzungen im Lagebereich von Leitungen.
Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen der E.ON Mitte AG" in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.
Vor Baubeginn sind die Versorgungsträger hinsichtlich der exakten Lage der Versorgungseinrichtungen rechtzeitig zu kontaktieren, da die Verlegung weiterer Versorgungsanlagen bis zur Planumsetzung nicht ausgeschlossen werden kann.
Zur dinglichen Sicherung der Versorgungsanlagen auf den betreffenden Grundstücken ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Versorgungsträgers erforderlich.

V. Verfahrensvermerke

| | |
|---|-----------------------|
| 1. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss | 02.05.2012 |
| 2. Bekanntmachung | 26.10.2012 |
| 3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB | 05.11.2012-05.12.2012 |
| 4. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB | 05.11.2012-05.12.2012 |
| 5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | |

Leun, den 28.05.2013



Siegel der Stadt
Joachim Belk
Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Leun-Ost/I“ in der Kernstadt, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Leun, den 29.07.2013



Siegel der Stadt
Joachim Belk
Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

Leun, den 02.08.2013



Siegel der Stadt
Joachim Belk
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Stadt Leun, Kernstadt

Bebauungsplan „Leun Ost / I“,
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- Satzung -

Datum: 02/2013
zul. überarb.:
Bearbeiter: J. Benavides
digit. Bearb.: J. Benavides

in: PolyGIS 8.5
geprüft:
Plangröße (in cm):
84 x 68
Maßstab:
1 : 500

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: jane.benavides@seifert-plan.de

