



Stadt Leun, Stadtteil Bissenberg
 Bebauungsplan "Nord - Ost", 1. Ergänzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß §13b BauGB



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG), 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.

| | GRZ | GFZ | FHmax | Vollgeschosse | Bauweise |
|----|-----|-----|-------|---------------|----------|
| WA | 0,3 | 0,6 | 8 m | II | o E/D |

II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH_{max} maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baugrenze überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- o offene Bauweise
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Parkfläche, Fläche für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bemaßung

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die nach § 4 Abs 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand 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 maximal zulässige Höhe gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte.
 - 3 Gemäß (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)
 - 3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.
 - 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 4.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
 - 4.2 Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
 - 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - 4.4 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
 - 5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)
 - 5.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
 - 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - 6.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ werden ergänzt um „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrischer betriebener Fahrzeuge“.
 - 7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
 - 7.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.
 - 7.2 Pro 6 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 7.3 Eingriffe in Gehölzstrukturen einschließlich der Schaffung eines Lichttraumprofils im Rahmen der Baufeldfreimachung erfolgen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.
 - 7.4 Der Baufeldfreimachung geht die fachgerechte Rettung der im Plangebiet lebenden Zauneidechsen voraus. Hierfür sind gezielt Aufwertungen an bestehenden Habitaten in Steilhängen der Lahn herzurichten. Die erforderlichen Maßnahmen werden entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.
 - 7.5 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natrium-Hochdruckdampfampfen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.
 - 8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - 8.1 In öffentlichen Anpflanzungsflächen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 8.2 Gebiete zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) 23 b BauGB)
 - 9.1 Die Solarmindestfläche zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie beträgt mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs.
 - 9.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs- und Festsetzungen nach (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO):

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) 1 Nr. 1 HBO)
 - 1.1 Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - 1.2 Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
 - 1.3 Die äußere Gestaltung von Doppelhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
 - 2 Gestaltung von Einfriedungen gem. (§ 91 (1) 1 Nr. 3 HBO)
 - 2.1 Einfriedungen sind zulässig als Maschendraht- oder Holzlatenzäun 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 Begrünung 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 einzugrünen.
- 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/m² 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 _____
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- 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 _____
- 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 _____

 Bürgermeister

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

Leun, den _____

 Bürgermeister



Stadt Leun, Stt. Bissenberg

Bebauungsplan "Nord-Ost", 1. Änderung



| Übersichtskarte | | Datengrundlage: OpenStreetMap/OpenTopoMap | |
|--|------------|---|--------------------|
| Bebauungsplan "Nord - Ost", 1. Ergänzung | | | |
| Art der Änderung | Datum | Maßstab: | 1 : 1.000 |
| Entwurf | 30.03.2022 | Bearbeiter: | H. Christophel |
| Satzung | 05.07.2022 | digit. erstellt: | L. Kuhlmann, |
| | | | A. West |
| | | in: | Vectorworks |
| | | Plangröße (in cm): | 87 x 105 |