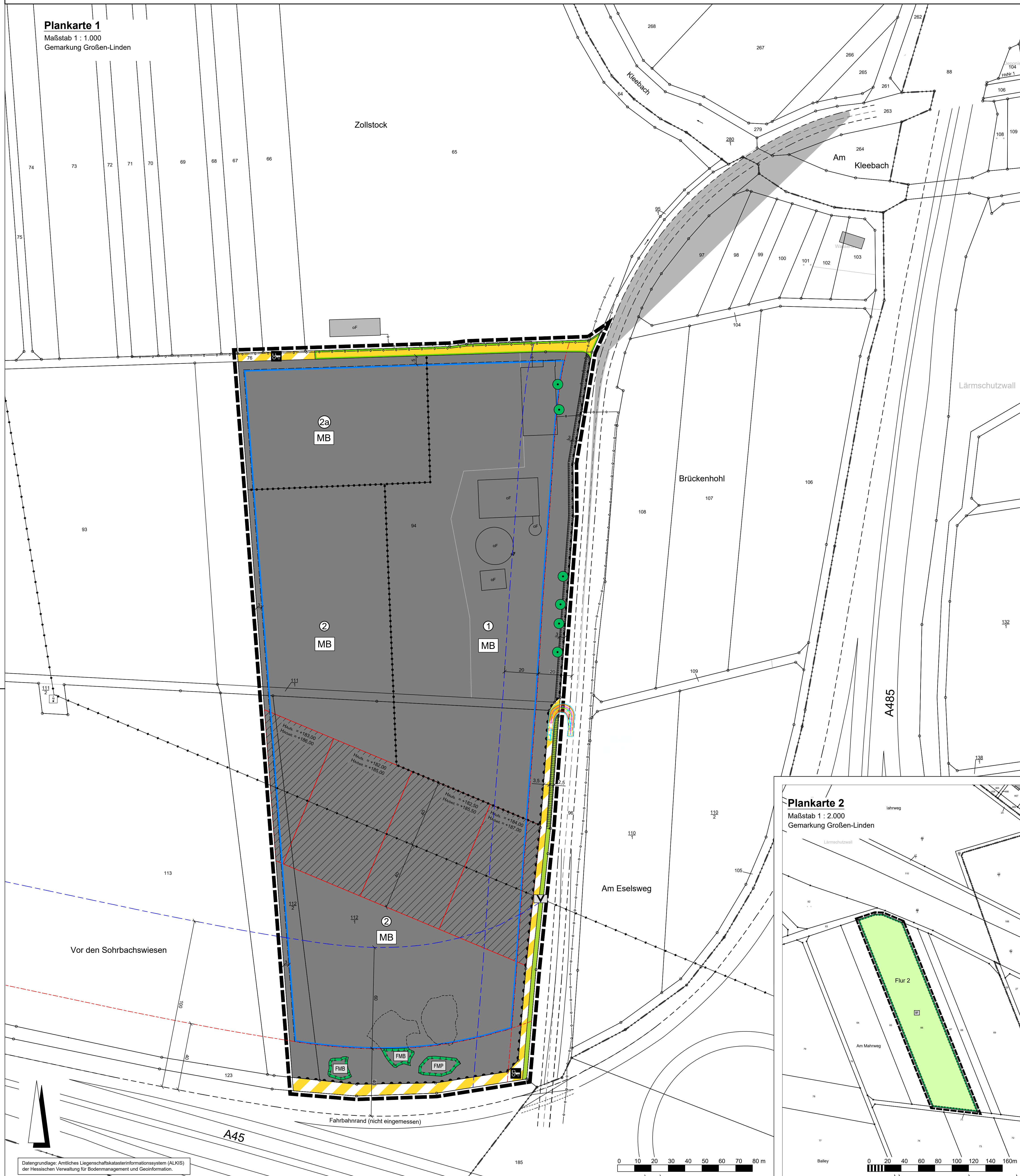


Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 52 "Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl"

1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV/90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764, 766),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 3

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MB Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Strom-Freileitung 110/380 kV (nicht eingemessen) mit Leitungsschutzzone
- Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung
- Verkehrsbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Temporäre Feuchtmulde (Bestand)
- Entwicklungsziel: Temporäre Feuchtmulde (Planung)
- Entwicklungsziel: Blühfläche Felderle
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszonen
- Bemaßung (verbindlich)
- Leitungsschutzzone
- Flächenabgrenzung innerhalb Leitungsschutzzone mit maximalen Höhenangaben
- maximale Aufschüttungshöhe innerhalb der Schutzzone gemessen in m ü. NN
- maximale Arbeitshöhe innerhalb der Schutzzone gemessen in m ü. NN
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht)
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
- Schleppkurve (Traktor mit Anhänger)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH
①	MB	0,6	0,6	I	17,0 m
②	MB	-	-	-	-
(2a)	MB	-	-	-	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung gilt:**
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ werden durch die 1. Änderung und Erweiterung ersetzt (§ 1 Abs.8 BauGB).
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB gilt für das Plangebiet:
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen sowie Gebäude für die Landwirtschaft.
Zulässig sind im MB 1:
1. Offene und geschlossene Hallen zur Aufbereitung und Lagerung von Mutterboden, Pferdennist und Zuschlagstoffen
2. Lagerflächen
3. Landwirtschaftliche Gebäude, Hallen, Technische Einrichtung, Überdachungen und Nebenanlagen
4. Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge
Zulässig sind im MB 2:
1. Flächen für die Lagerung von Mutterboden
2. Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge
Zulässig sind im MB 2a:
Flächen für die Lagerung und Verladung von Mutterboden
Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO gilt für das MB 1: Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 17,00 m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO gilt für das MB 2:
Im Bereich der 380/110-kV-Freileitung gelten die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Aufschüttungs- und Arbeitshöhen innerhalb der eingetragenen Schutzzonen. (Weitere Hinweise zu den Schutzzonen siehe Begründung).
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB**
1.3.1 Eingriffsminimierende Maßnahme gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfüßigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
1.3.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
Entwicklungsziel: Temporäre Feuchtmulden
Maßnahmen: Die im Süden des Plangebietes befindliche Feuchtmulde ist zu erhalten bzw. eine zweite neu zu gestalten. Beide Feuchtmulden sind der Sukzession zu überlassen. Alle 5 Jahre sind aufkommende Gehölze zu entfernen.
1.3.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, Plankarte 2 (Gemarkung Großen-Linden, Flur 2, Flst.66):
Entwicklungsziel: Blühfläche Felderle

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
1.4.1 Innerhalb der Anpflanzungsfläche ist alle 25 m ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung, dazwischen je 5 m ein standortgerechter Laubstrauch, zu pflanzen. Artenliste (Empfehlung):
Laubbäume 2. Ordnung:
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Prunus padus
- Salix caprea
- Sorbus aucuparia*
- Tilia platyphyllos
- Feldahorn
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Salweide
- Vogelbeere
- Sommerlinde
Sträucher:
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Viburnum opulus
- Euonymus europaea
- Lonicera xylosteum
- Sambucus nigra
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Gew. Schneeball
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Schw. Holunder

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**
Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt für die Flächen mit besonderem Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird:
Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des bestehenden Betriebs beschränkt. Nach Aufgabe des Betriebs erfolgt ein Rückbau der baulichen Anlagen (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Als Folgenutzung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Dachgestaltung**
2.1.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:
Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
2.1.2 Zur Dachendeckung sind Farböne in grau bis anthrazit, schwarze, weiße, rote und rotbraune Farböne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachendeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

Wasserrechtliche Festsetzungen

- Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG:**
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- Deutschen Telekom AG**
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- OVAG Netz AG.**
Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV Kabel der OVAG Netz AG. Weitere Hinweise siehe Begründung.

- Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke**
Im Plangebiet befinden sich Wasserleitungen des Zweckverbandes Mittelhessischer Wasserwerke. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- Tennet TSO GmbH**
Im Plangebiet befindet sich die Freileitung der Tennet TSO GmbH mit den Kenndaten: 380/110-kV-Ltg. Gießen-N - Karben Ltg. Nr. P3023, Mast 25 – 26. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst**
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflüßbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.
- Landesamt für Denkmalpflege**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverläufe und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Artenschutz:**
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen. Weitere Hinweise siehe Umweltbericht.

- Verfahrensvermerke:**
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HGO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
Die Bekanntmachungen erfolgten im

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


Linden, den _____

_____ Bürgermeister

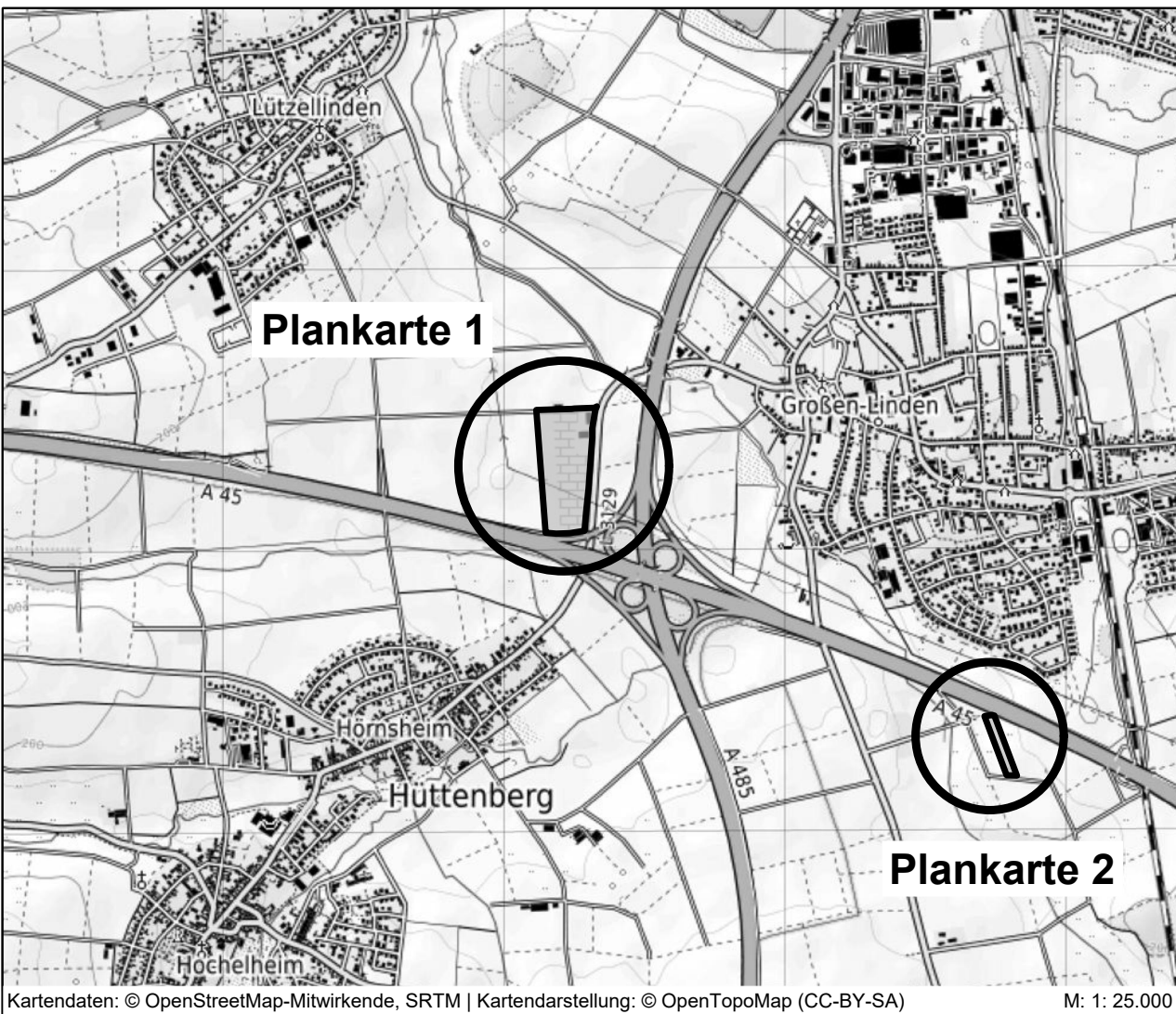
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Linden, den _____

_____ Bürgermeister



Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 52
"Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl"
1. Änderung und Erweiterung





PLANUNGSBURO FISCHER
Im Nordpark 1 · 35435 Wetterberg | T +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf
Stand: 18.07.2023
31.08.2023
13.09.2023
Projektleitung: Wolf
CAD: Weistein, Beil
Maßstab: 1 : 1.000 / 2.000
Projektnummer: 143017