Plankarte

Maßstab 1 : 1.000

Systemschnitt

Maßstab 1 : 400

Nutzungsschablone

lfd Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OXGeb.
1	WA	0,5	1,4	IV	205,5
					192,4
				III	202,5
					192,4
2	GE	0,8	1,6	-	204,5

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Legende

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 25 — Flurnummer

9/2 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FD — nur Flachdächer

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht-überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen; hier:

Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:

Bouleplatz

Parkanlage

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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Reptilienhabitat

Anpflanzen von Bäumen gem. Artenliste

Erhalt von Bäumen (abgängige Bäume sind durch Bäume der Artenliste zu ersetzen)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

SI — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Bestandsgebäude, die erhalten bleiben

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO: Zulässig sind

- Wohngebäude und
- nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO: Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (damit findet auch die Geschossfläche des Garagengeschosses auf die GFZ keine Anrechnung).

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.2.4.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig.

1.2.4.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

1.2.4.3 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Die für das Allgemeine Wohngebiet und das Gewerbegebiet festgesetzte Gebäudeoberkante wird definiert als Schnittpunkt aufsteigende Außenwand / Oberkante Dachhaut. Notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über Dachhaut sind von der Festsetzung nicht erfasst.

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Bouleplatz": Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen einschließlich eines eingeschossigen Funktionsgebäudes mit einer Grundfläche von max. 80 m².

1.4.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage": Zulässig sind flächendeckend mit Laubgehölzen bepflanzte Grünflächen. Außerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist auch die Anlage von Grabgärten zulässig.

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Reptilienhabitat anzulegen.

Es sind verschiedene Substrate mit verschiedenen Vegetationszonen anzulegen. Neben Abschnitten mit höherwüchsigen Stauden entlang des Gebäudes sind sich abwechselnde magere Wiesenabschnitte und gering bewachsene Sandböden zu schaffen. Der Aufbau von Reptiliensteinhaufen und die Anpflanzung einzelner Bäume ist zulässig.

1.6 Solarnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.6.1 50% bis 70% der technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. der Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Schachtköpfen von Personenaufzügen, Attiken usw. sind mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.

1.7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Jede Wohnung muss mindestens einen Aufenthaltsraum haben, dessen drehbar öffenbare Fenster zur Sudetenstraße hin angeordnet sind.

1.7.2 Zur Bahnseite hin dürfen keine Aufenthaltsräume bzw. nur solche mit nicht drehbar öffenbaren Fenstern angeordnet werden.

1.7.3 Das Garagengeschoss ist zu den Bahnanlagen hin baulich so zu gestalten, dass es zu keinen Blendungen des Zugverkehrs kommt.

1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Die Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen. Das Substrat für die Dachbegrünung muss in der Fläche eine Auflagenstärke von mind. 10 cm haben; es gilt Artenliste 2.3.3.5. Innerhalb der begrünten Dachflächen sind einzelne Hügel mit einer Auflagenstärke des Substrats von mind. 15 cm anzulegen; es gilt Artenliste 2.3.3.6.

1.8.2 Die Standorte der gemäß Plankarte anzupflanzenden Bäume können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit max. 5° Dachneigung.

2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

2.2.1 Abfall- und Wertstoffbehälter sind allseitig (auch von oben) durch blickdichte Einfassungen abzuschirmen und/oder durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Zugänge zu den Einfassungen sind von der Sudetenstraße aus gesehen seitlich oder rückwärtig anzuordnen.

2.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.2.3 Die Baugebiete sind zu den Bahnanlagen hin während der Bauphase durch einen stabilen Bauzaun und während der anschließenden Nutzungsphase durch einen 1,5 m bis 2,0 m hohen Drahtgeflechtzaun abzuzäunen.

2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

2.3.1 Flächenhafte Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.

2.3.2 Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen. Es gelten die Artenlisten 2.3.3.1, 2.3.3.2 und 2.3.3.3. Je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden. Die in der Plankarte zum Erhalt oder zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

2.3.3 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

2.3.3.1 Bäume:

Eberesche	- Sorbus aucuparia
Echte Mehlbeere	- Sorbus aria
Elsbeere	- Sorbus Torminalis
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Salweide	- Salix caprea
Spitzahorn	- Acer platanoides
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Winterlinde	- Thilia cordata

2.3.3.2 Sträucher

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hasel	- Corylus avellana
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Hundsrose	- Rosa canina
Liguster	- Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

2.3.3.3 blühende Ziersträucher/Arten alter Bauerngärten:
Es dürfen nur ungefüllte, fruchtende Arten und Sorten verwendet werden.

Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Deutzie	- Deutzia hybrida
Falscher Jasmin	- Philadelphus
Flieder	- Syringa vulgari
Hortensie	- Hydrangea macrophylla
Kornelkirsche	- Cornus mas
Mispel	- Mespilus germanica
Rosen	- Rosa div. spec
Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Weigelie	- Weigela florida
Zaubernuss	- Hamamelis mollis

2.3.3.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Waldrebe	- Clematis vitalba und
	- Clematis alpina
Hopfen	- Humulus lupulus
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Echtes Geißblatt	- Lonicera caprifolium

2.3.3.5 Dachbegrünung (Fläche)

Mauerpfeffer	- Sedum acre
Felsen-Fettblatt	- Sedum cauticolum
Goldfetthenne	- Sedum Floriferum
Türkischer Mauerpfeffer	- Sedum Lydium
Fuldaglut	- Sedum spurium
Totmoosmauerpfeffer	- Sedum album
Hauswurz	- Sempervivum-Arten
Moossteinbrech	- Saxifrage arendsii

2.3.3.6 Dachbegrünung (Hügel)

Blauschwingel	- Festuca glauca
Kugelkopf-Lauch	- Allium schoenoprasum
Feldthymian	- Thymus serpyllum
Kleines Habichtskraut	- Hieracium pilosella
Karthäusernelke	- Dianthus carthusianorum
Grasnelke	- Armeria mattima

3 Hinweise

3.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Linden. Hiernach sind Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

3.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rand eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn von bodeneingreifenden Bauarbeiten bedarf es daher einer systematischen Überprüfung entsprechend den Bestimmungen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen.

3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.4 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

3.5 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Energieeffizienz: Empfohlen wird der Bau von Passivhäusern, mind. aber ein Standard nach BEG 40.

3.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.7.1 Für die Beleuchtung sollen bevorzugt warmweiße LEDs zum Einsatz gelangen.

3.7.2 Fenster sollen für Vögel durch Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellen und kontrastreiche Markierungen sichtbar gemacht werden.

3.7.3 An den geplanten Mehrfamilienhäusern werden 15 Vogel- und Fledermauskästen aufgehängt bzw. auf den Grundstücksfreiflächen fest aufgestellt.

3.7.4 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der
e) Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
f) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

3.7.5 Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind als Teil der ökologischen Baubegleitung streng geschützte Tierarten (z.B. Zauneidechse, Schlingnatter) rechtzeitig vorlaufend auf die für sie hergestellten Biotopflächen umzusiedeln.

3.7.6 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind während der Bauphase wirksam gegen Beschädigungen zu schützen (Baumschutzmaßnahme nach DIN 18920).

Verfahrensvermerke

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

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.____ bis einschließlich ___.___.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.____ bis einschließlich ___.___.____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 Abs. 1 und 3 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Linden Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

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

Linden, den ___.___._____

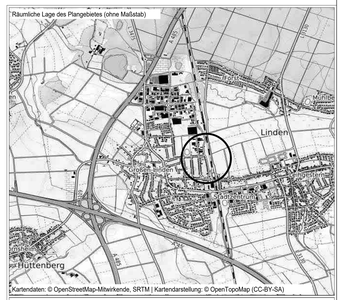
_____
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Rechtskraftvermerk:
Der Satzungsbeschluss wurde am ___.___._____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Linden, den ___.___._____

_____
Bürgermeister



Stadt Linden,
Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 68
"Am Bahnhof"

FELDMANN architekten
Feldmann Architekten GmbH
Kerkrader Strasse 3-5, 35394 Gießen
Tel:0641-93133 0, Fax:0641-93133 33
Mail:info@feldmann-architekten.de
Internet:www.feldmann-architekten.de

Stand:	23.03.2020
	13.11.2020
	30.06.2021
	23.02.2022
	08.04.2022
Satzung (Vorabzug)	
Projektnr: 19006	
Maßstab: 1:1000	
gez.: Lfr/Aha	