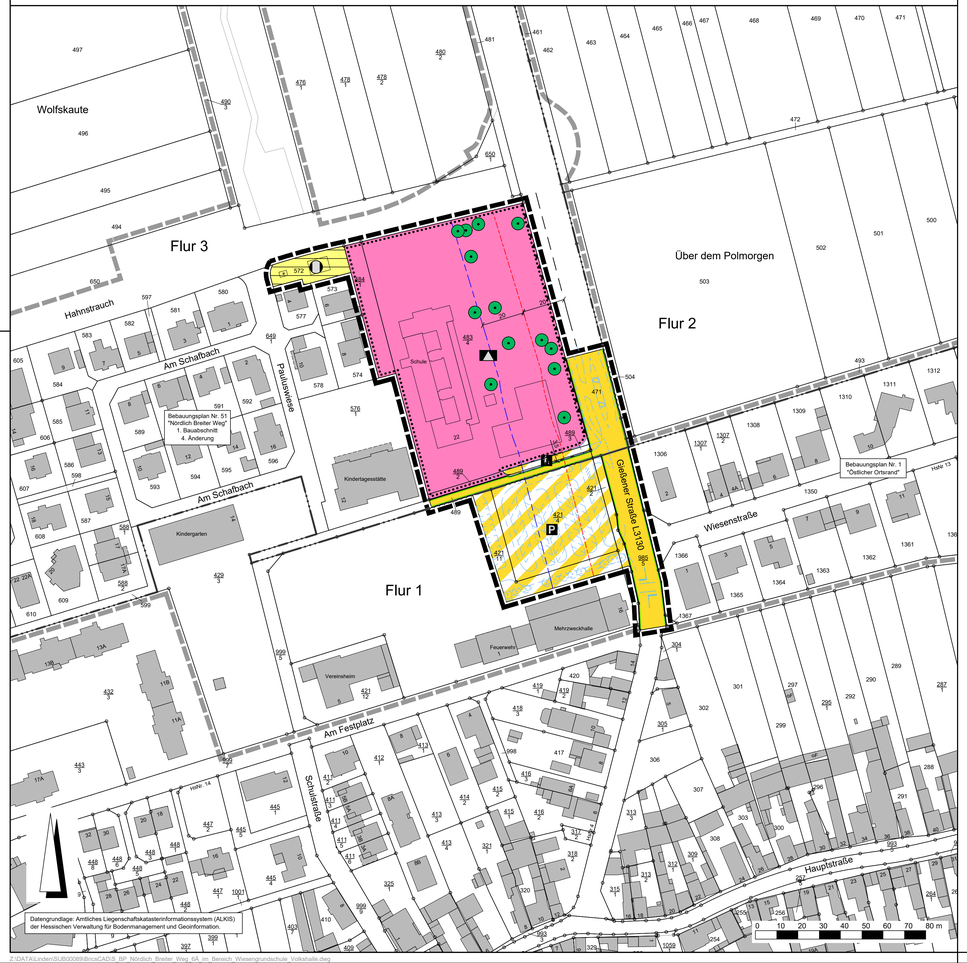
Stadt Linden, Stadtteil Leihgestern

Bebauungsplan Nr. 51 "Nördlich Breiter Weg"

6. Änderung im Bereich "Wiesengrundschule"



J:\DATA\Linden\SUB\00089\BIm\CAD\B_BP_Nördlich_Breiter_Weg_6A_im_Bereich_Wiesengrundschule_Volkshalle.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

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 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1 — Flurnummer
- 154/2 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:
- Schule

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Dezentrale Fernwärmestation

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- 6,4 — Bemaßung (verbindlich)
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Parkplatzfläche / interne Straßenelemente geplant (unverbindlich)
- interne Straßenelemente geplant (unverbindlich)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg"- 6. Änderung im Bereich „Wiesengrundschule" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg"-1. Bauabschnitt 4. Änderung von 2018 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt:

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" dient der Unterbringung der Schule sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen (siehe Artenempfehlung). Die Standorte dürfen innerhalb der Fläche frei variiert werden.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zur Dacheindeckung sind begrünte Dächer oder Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Die verwendeten Materialien dürfen nicht spiegeln oder reflektieren. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Es sind offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung oder Drahtgeflecht jeweils in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist im Allgemeinen Wohngebiet einzuhalten.

2.2.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.3 Begrünung von baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.3.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und - Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 100 qm, ein Strauch 25 qm (siehe Artenempfehlung).

2.3.3 Bei Neuanlage gilt: Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Linden.

3.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler oder archäologische Funde, beispielsweise Mauern, Steinsetzungen, Verfärbungen des Bodens, Keramikscherben, Steingeräte oder Skelettreste, entdeckt werden. Derartige Funde sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind nach § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, sofern die zuständige Denkmalschutzbehörde keine abweichende Entscheidung trifft.

3.3 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baumaßnahme gültige Fassung.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 Gemäß § 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.

3.4.2 Gemäß § 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.

3.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3130 (Gießener Straße), gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

3.6 Hinweis auf möglichen Altbergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb zweier erloschener Bergwerksfelder. Aus diesen Bergwerksfeldern sind lediglich geringfügige Untersuchungsarbeiten bekannt; die genaue Lage der bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht überliefert. Im Zuge der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten, ist daher auf mögliche Veränderungen des Untergrundes zu achten, die auf ehemaligen Bergbau zurückzuführen sein können. Hierzu zählen insbesondere bergbaubedingte Hohlräume, Setzungen oder lokale Einbrüche (z. B. Tagesbrüche). Werden entsprechende Anzeichen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständigen Fachbehörden zu informieren. Gegebenenfalls sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise (Allgemein)

3.7.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. 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 sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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) Baumfällnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.7.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

3.7.3 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils ≥ 4 m2, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides Spitzahorn	Malus domestica Apfel
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Prunus avium Kulturkirsche
Carpinus betulus Hainbuche	Prunus cerasus Sauerkirsche
Fraxinus excelsior Esche	Prunus div. spec. Kirsche, Pflaume
Prunus avium Vogelkirsche	Pyrus communis Birne
Prunus padus Traubenkirsche	Pyrus pyraster Wildbirne
Quercus petraea Traubeneiche	
Quercus robur Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia Mehlbeere	
Sorbus aucuparia Eberesche	
Tilia cordata Winterlinde	
Tilia platyphyllos Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris Wildapfel
Buxus sempervirens Buchsbaum	Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Ribes div. spec. Beerensträucher
Corylus avellana Hasel	Rosa canina Hundsrose
Euonymus europaea Pfaffenhütchen	Salix caprea Salweide
Frangula alnus Faulbaum	Salix purpurea Purpurweide
Genista tinctoria Färberginster	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare Liguster	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. Felsenbirne	Lonicera caprifolium Gartengeißblatt
Calluna vulgaris Heidekraut	Lonicera nigra Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. Zierquitte	Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Cornus florida Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. Magnolie
Cornus mas Kornelkirsche	Malus div. spec. Zierapfel
Deutzia div. spec. Deutzie	Philadelphus div. spec. Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia Forsythie	Rosa div. spec. Rosen
Hamamelis mollis Zaubernuss	Spiraea div. spec. Spiere
Hydrangea macrophylla Hortensie	Weigela div. spec. Weigelie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde	Lonicera spec. Heckenkirsche
Clematis vitalba Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. Wilder Wein
Hedera helix Efeu	
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.05.2026

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.06.2026

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.06.2026

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026

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 Lindener Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

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 ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Linden, den ___.___._____

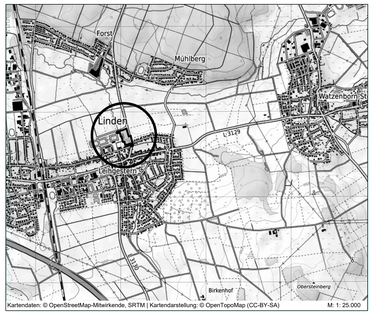
_____

Bürgermeister

Stadt Linden, Stadtteil Leihgestern

Bebauungsplan Nr. 51 "Nördlich Breiter Weg"

6. Änderung im Bereich "Wiesengrundschule"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	24.04.2026 11.08.2026
Projektleitung:	Will
CAD:	Beil, M.Damm
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	23-2959