



Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 52
„Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“
1. Änderung und Erweiterung**

Planstand: 02.10.2020

Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg, Tel. 0641-98441-22, Fax. 0641-98441-155
Email: fischer@fischer-plan.de Internet: www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 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.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 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, Pferdemit 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:

1. Flächen für die Lagerung und Verladung von Mutterboden
2. Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge

- 1.2.2 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 / oberer Wandabschluss 17,00 m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).

1.3 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

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 weitfugigem 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.

1.4 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.

- 1.4.2 Artenliste (Empfehlung)

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia*	- Vogelbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schw. Holunder

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

1.5 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.

2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)**

2.1 Dachgestaltung

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.

Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit, schwarze, weiße, rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

3 **Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)**

3.1 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.

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

- 4.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, 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).
- 4.2 Artenschutz: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 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 (01. März bis 30. September) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.
- 4.3 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.
- 4.4 Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV Kabel der OVAG Netz AG.
- 4.5 Im Plangebiet befinden sich Wasserleitungen des Zweckverbandes Mittelhessischer Wasserwerke.
- 4.6 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.
- 4.7 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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.