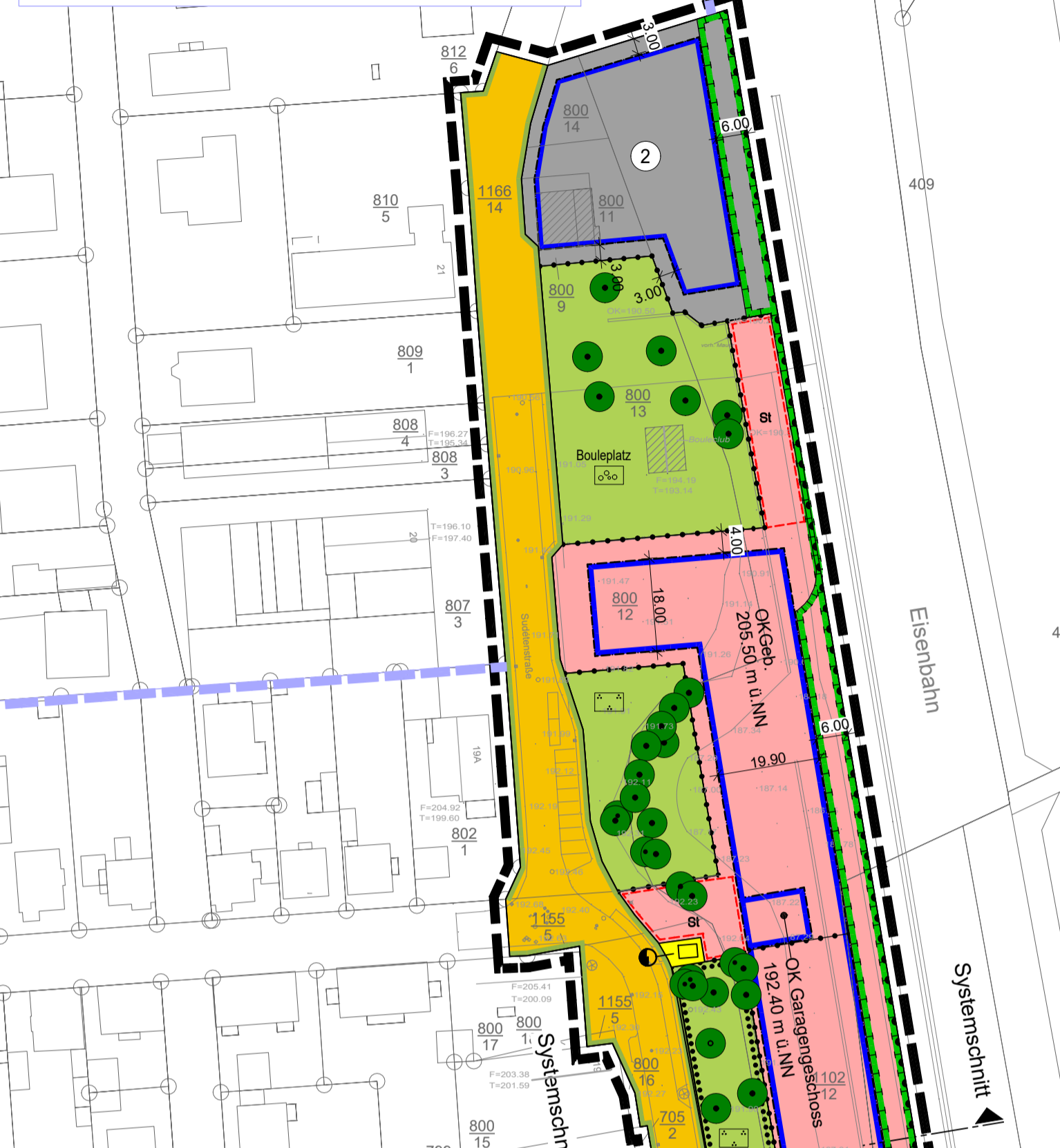


Plankarte

Maßstab 1 : 1.000

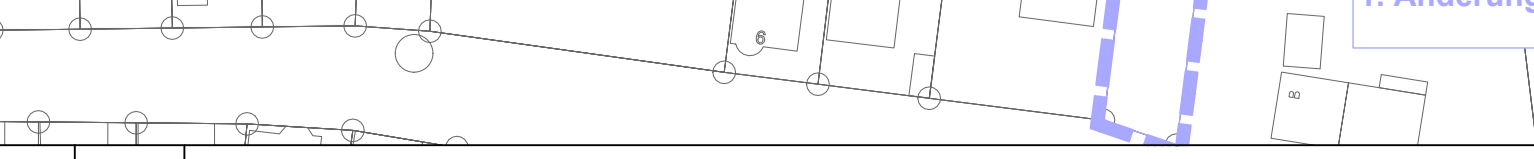
Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße/Sudetenstraße"



Bebauungsplan Nr. 29 "Ortslage Großen-Linden"



Bebauungsplan Nr. 29 "Ortslage Großen-Linden" 1. Änderung



Systemschnitt

Maßstab 1 : 400

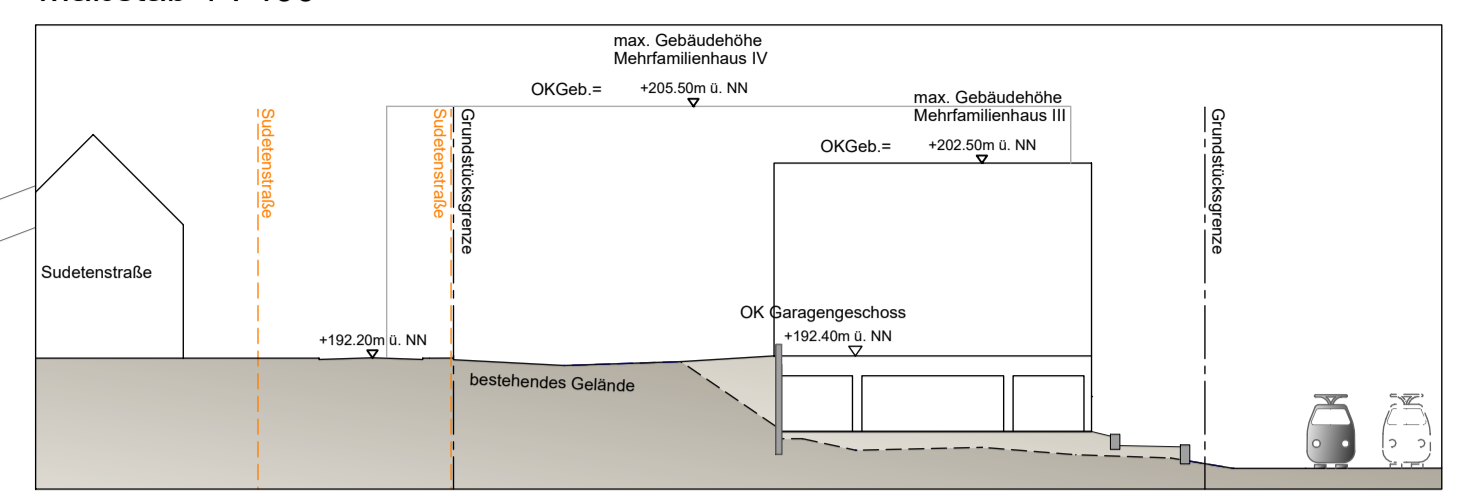
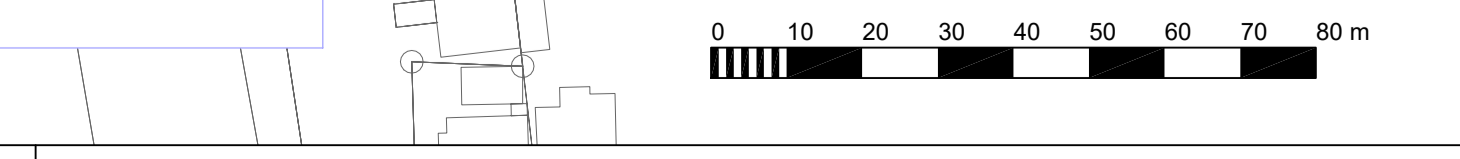
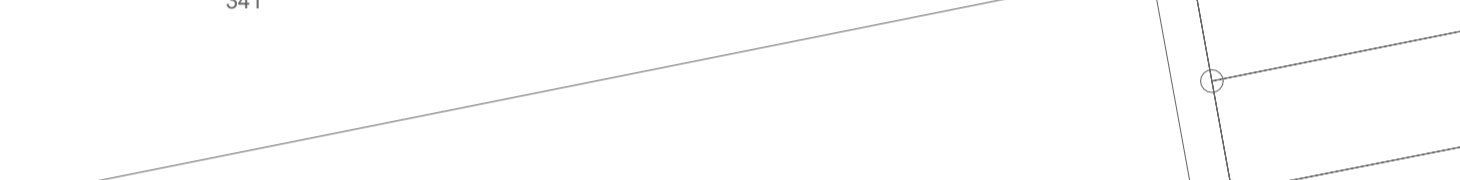
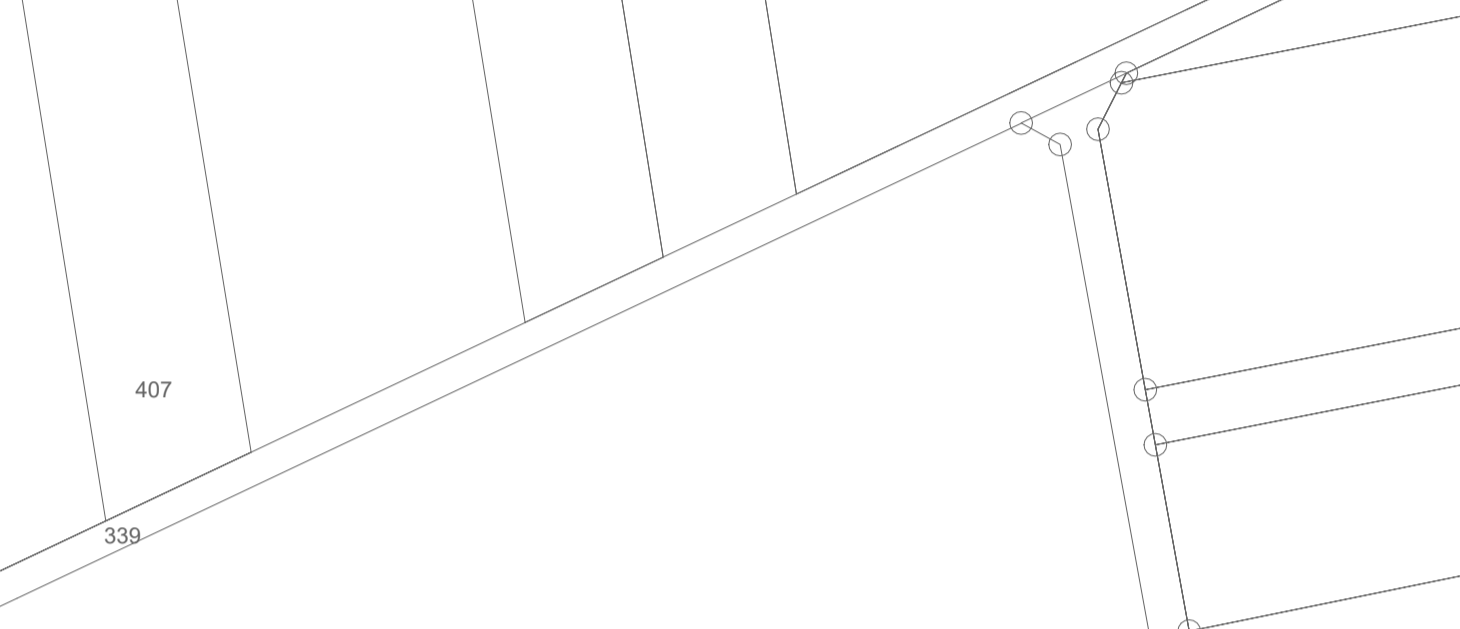


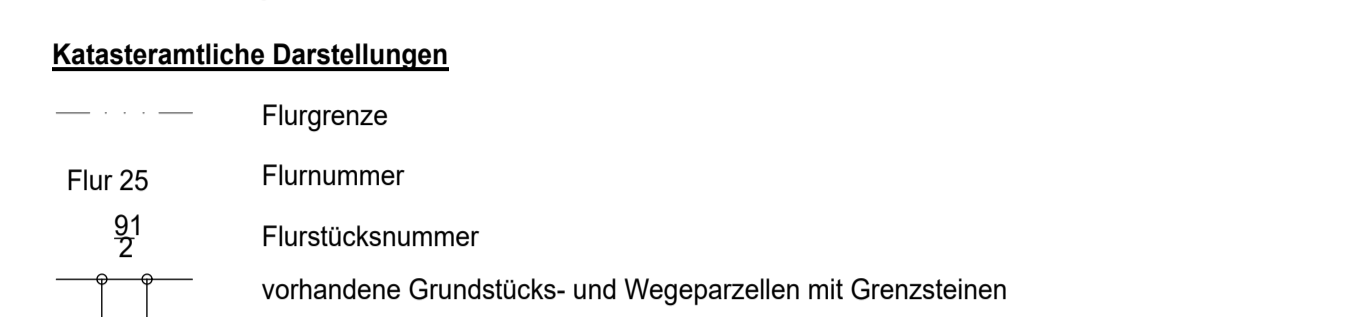
Table with 5 columns: Id.Nr., Baugebiet, GRZ, GFZ, Z, OKGeb. It lists zoning parameters for different areas.



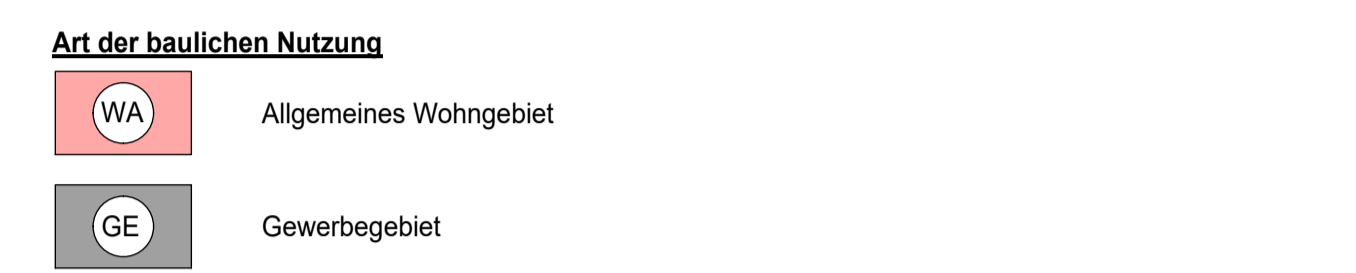
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)...

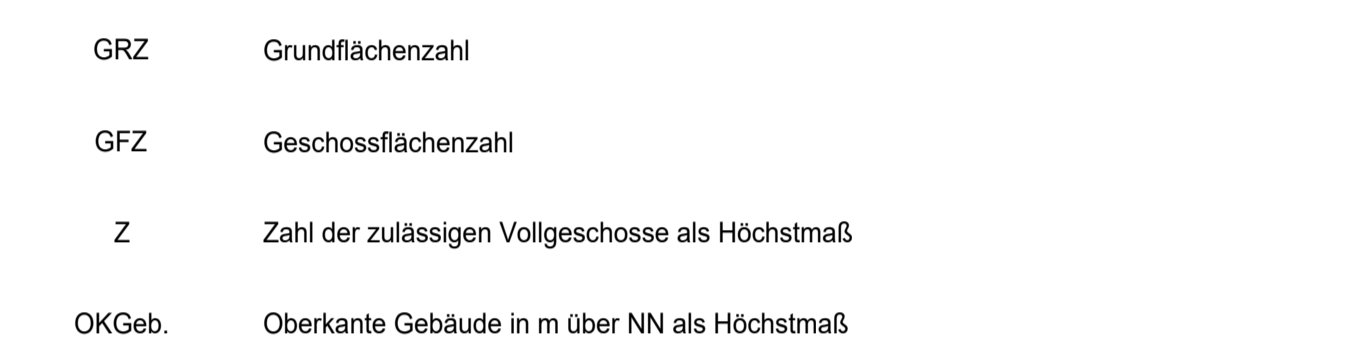
Zeichenerklärung



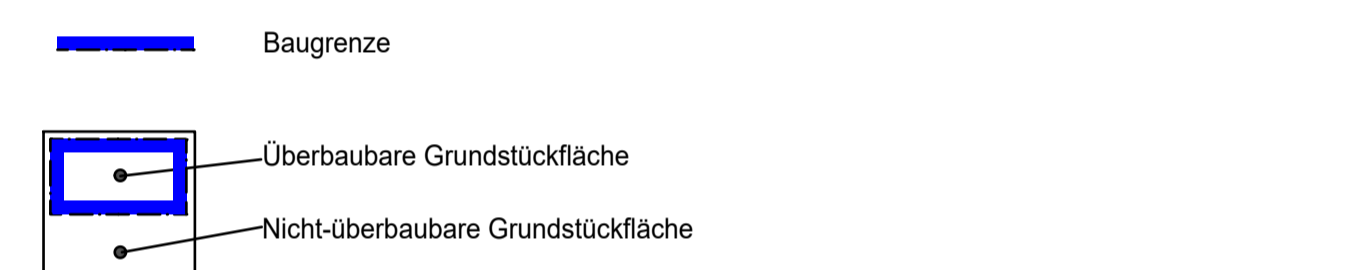
Planzeichen



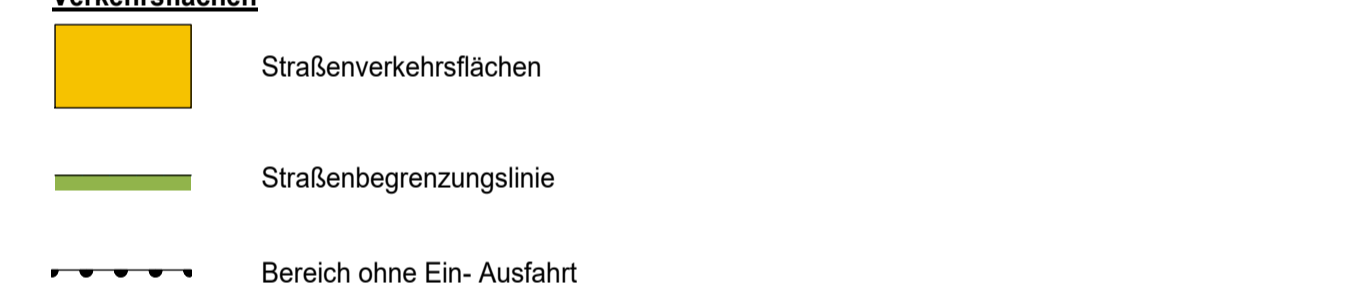
Maß der baulichen Nutzung



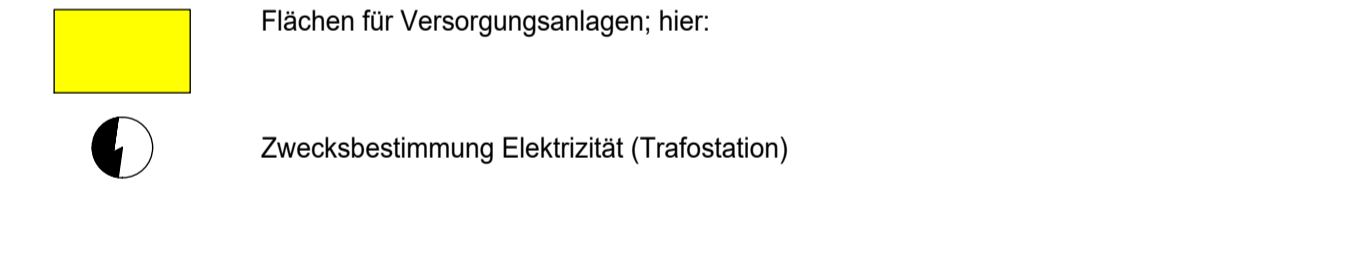
Bauweise, Baulinien, Bauergrenzen



Verkehrsfächen



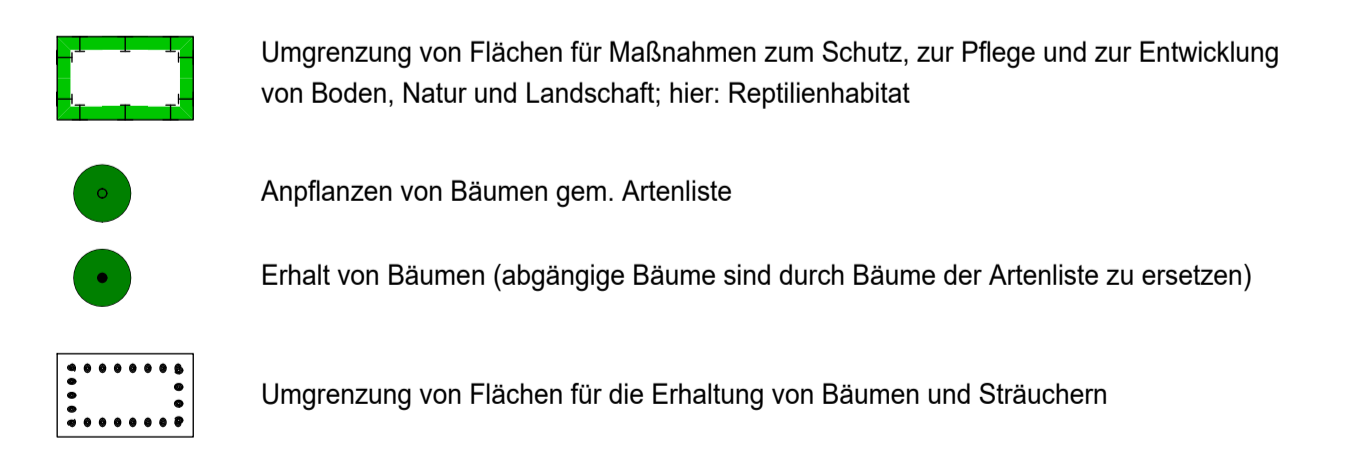
Flächen für Versorgungsanlagen



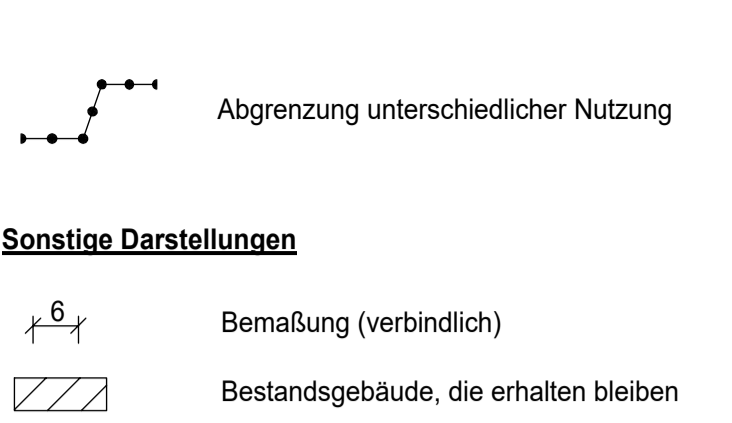
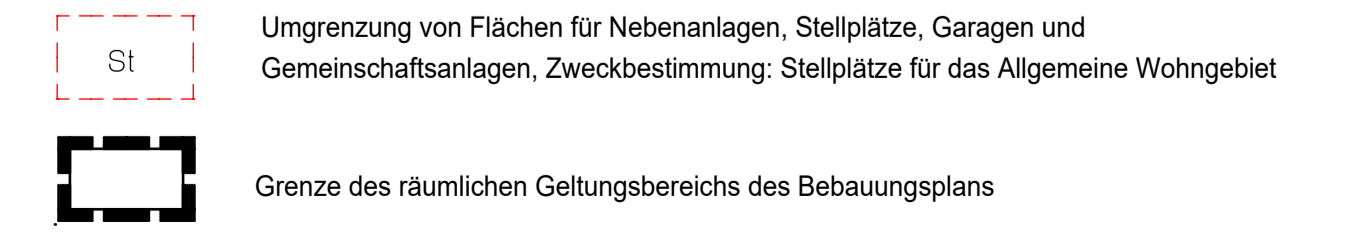
Grünflächen



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



Sonstige Planzeichen



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...
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...
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 Berechtigungspersonen 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 „Boulevard“: 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.

Hierfür sind bahnsseitig Gabionenwände zu errichten. Die Wand ist von unten nach oben von 1,0 m auf 0,5 m zu verjüngen. Die Wand ist im Abstand von jeweils 10 m bis 15 m auf eine Länge von 0,2 m bis 0,3 m zu unterbrechen. In diese Lücken sind ausdauernde Rankpflanzen gemäß Artenliste 2.3.3.4 einzubringen.

Zwischen die Gebäude und die Gabionenwand sind in Abständen von 15 m bis 20 m hochstämmige Weißdornbäume (Crataegus laevigata, Hochstamm, fruchtend) zu pflanzen. Die Fläche ist im Übrigen mit einer Mischung für autochtone, ausdauernde blüh- und fruchtreiche Stauden einzusäen.

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

- 1.6.1 Jede Wohnung muss mindestens einen Aufenthaltsraum haben, dessen drehbar öffentbare Fenster zur Sudetenstraße hin angeordnet sind.
1.6.2 Zur Bahnseite hin dürfen keine Aufenthaltsräume bzw. nur solche mit nicht drehbar öffentbaren Fenstern angeordnet werden.
1.6.3 Das Garagengeschoss ist zu den Bahnanlagen hin baulich so zu gestalten, dass es zu keinen Blendungen des Zugverkehrs kommt.
1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 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 begrünter Dachflächen sind einzelne Hügel mit einer Auflagenstärke des Substrats von mind. 15 cm anzulegen, es gilt Artenliste 2.3.3.6.
1.7.2 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 abzusichern.
2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

- 2.3.1 Flächenhafte Kiese-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig, soweit sie
- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht die Vegetation, sondern das steinere 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 Bauergärten 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
Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia
Salweide - Salix caprea
Schmalblättrige Esche - Fraxinus angustifolia
Spitzahorn - Acer platanoides
Stieleiche - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Wildapfel - Malus sylvestris
Wildbirne - Pyrus pyrastrer
Winterlinde - Tilia 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 Bauergärten:
Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
Buchsbaum - Buxus sempervirens
Deutzia - Deutzia hybrida
Falscher Jasmin - Falscher Jasmin
Flieder - Syringa vulgaris
Hortensie - Hydrangea macrophylla
Kornelkirsche - Cornus mas
Mispel - Mespilus germanica
Rosa div. spec. - Rosa div. spec.
Sommerflieder - Buddleja davidii coronarius
Sommerspiere - Spiraea bumalda
Weigela florida - Weigela florida
Zaubernuss - Hamamelis mollis

- 2.3.3.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Pfeifenwinde - Aristolochia macrophylla
Heckenkirsche - Lonicera spec.
Wald-Rebe - Clematis vitalba
Klotterich - Polygonum aubertii
Hopfen - Humulus lupulus
Kletter-Hortensie - Hydrangea petiolaris

- 2.3.3.5 Dachbegrünung (Fläche)
Mauerpfeffer - Sedum acre
Felsen-Fettblatt - Sedum caulicolum
Goldfethenne - Sedum floriferum
Türkischer Mauerpfeffer - Sedum lydium
Fuldaglut - Sedum spurium
Tolmosenmauerpfeffer - Sedum album
Hauswurz - Senecioium-Arten
Moossteinbrech - Saxifrage aendresii

- 2.3.3.6 Dachbegrünung (Hügel)
Blauschwengel - Festuca glauca
Kugelkopf-Lauch - Allium schoenoprasum
Dauthymian - Thymus serpyllium
Kleines Habichtskraut - Hieracium pilosella
Karthäusernelke - Dianthus carthusianorum
Grasnelke - Armeria matitima

3 Hinweise

3.1 Es gilt die Stellplatzliste 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 Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen.

3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Alt. 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 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 abzusichern.

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

3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.6.1 Für die Beleuchtung sollen bevorzugt warmweiße LEDs zum Einsatz gelangen.
3.6.2 Fenster sollen für Vögel durch Gardinen, Jalousien, Rollläden, Lamellen und kontrastreiche Markierungen sichtbar gemacht werden.
3.6.3 An den geplanten Mehrfamilienhäusern werden 15 Vogel- und Fledermauskästen aufgehängt bzw. auf den Grundstücksfreiflächen fest aufgestellt.
3.6.4 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) Gehörschuttschilde und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d) Baumhöhen 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 Hohlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wachenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Verfahrensvermerk

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Lindener Nachrichten.

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

Linden, den

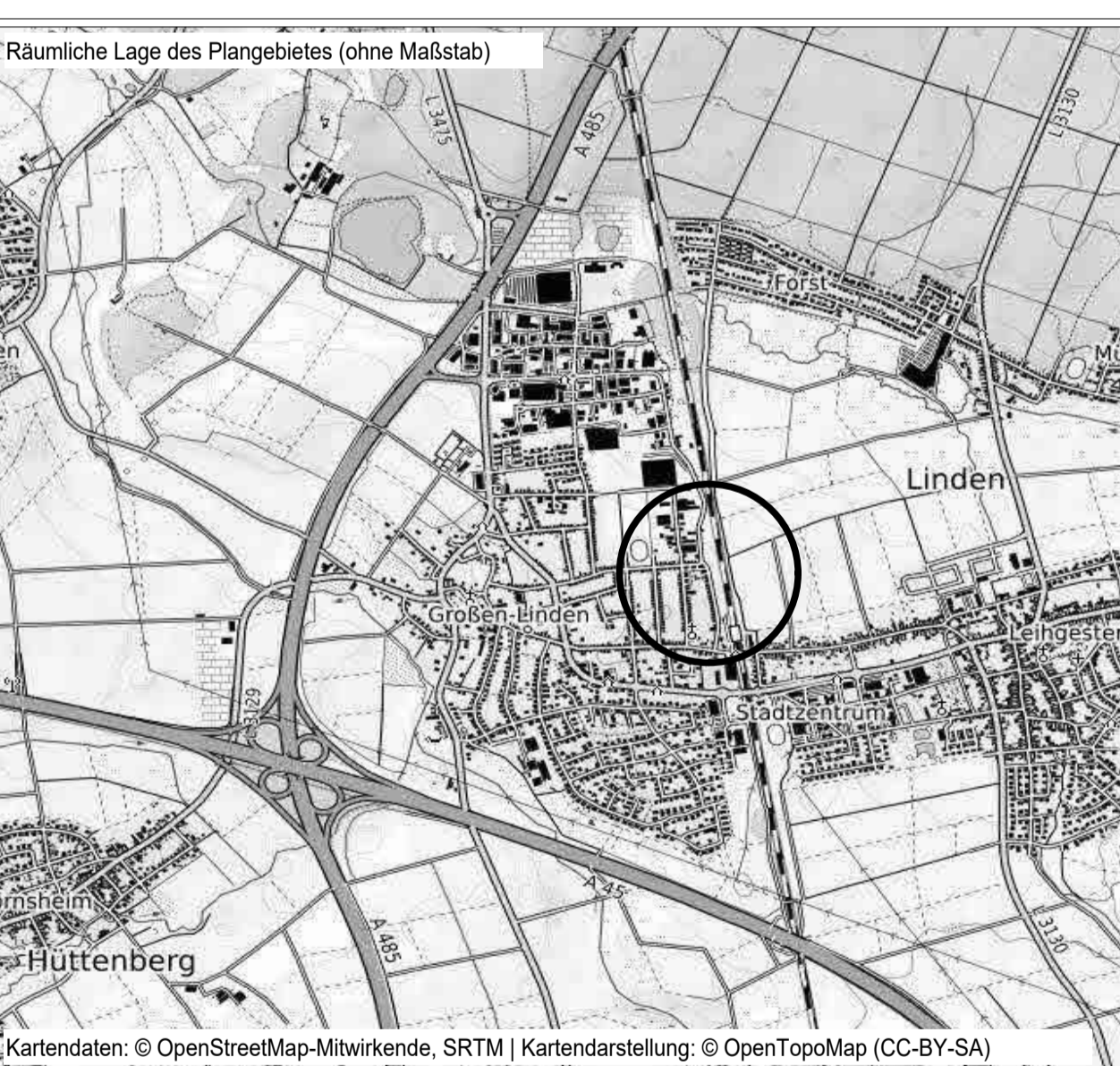
Bürgermeister

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"

Project information including Feldmann Architekten GmbH, contact details, project number (19006), scale (1:1000), and date (13.11.2020).