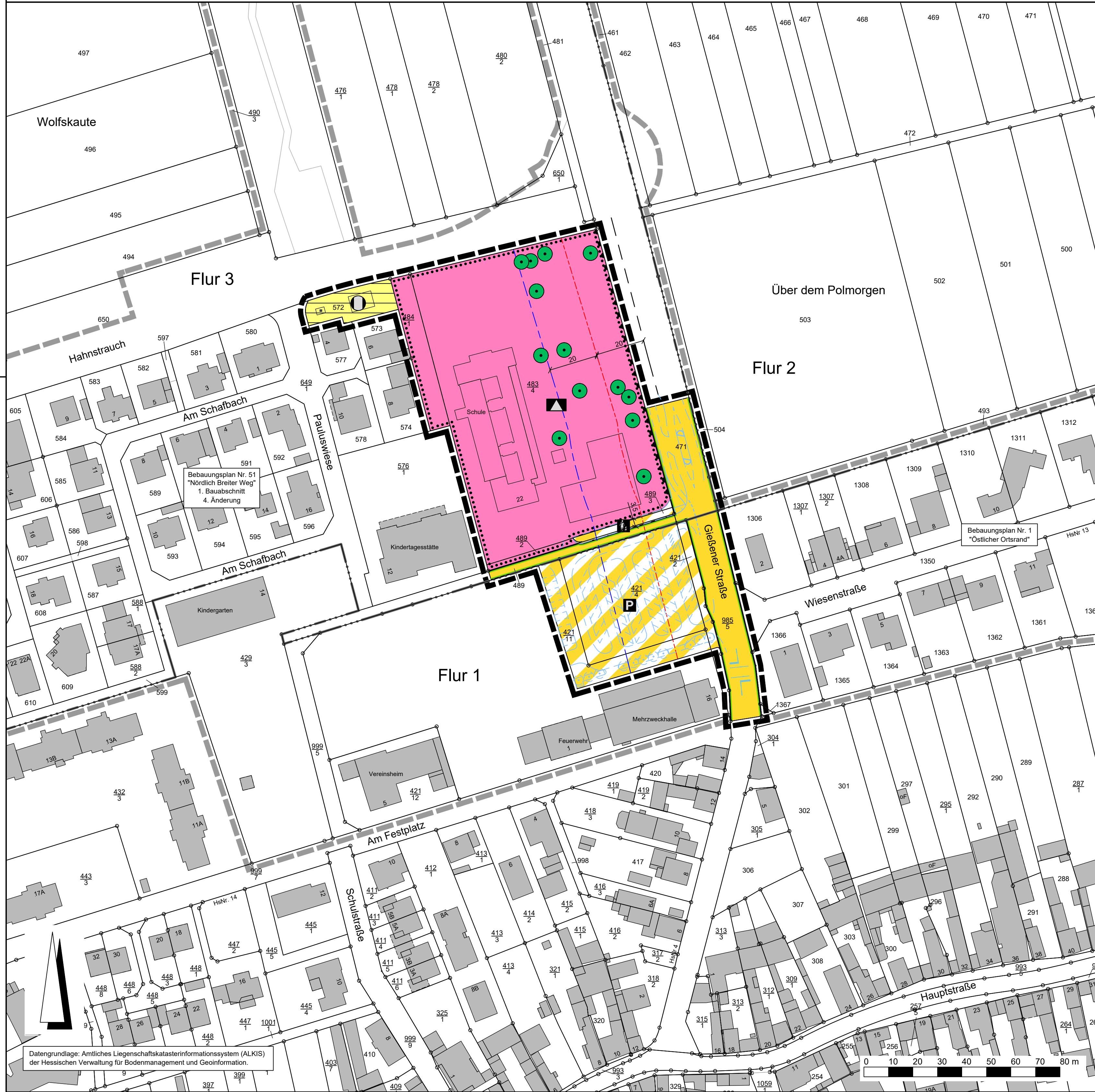


Stadt Linden, Stadtteil Leihgestern

Bebauungsplan Nr. 51 "Nördlich Breiter Weg"

6. Änderung im Bereich "Wiesengrundscheule"



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),
Planzonenverordnung 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
- Flurnummer
- 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:
- 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
- Baubeschränkungszonen
- Bemaßung (verbindlich)
- Fahrtbahnrand (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 "Wiesengrundscheule" 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)

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.

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 Dachdeckung sind begründete 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)

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

Mauern, Beton- und Mauernockel 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)

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

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 150 qm, ein Strauch 25 qm (siehe Artenempfehlung).

Bei Neuanlage gilt: Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spitzwasserschutz 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 archaische 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 therein 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 Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebelt 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.

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 HDSchG 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 erdseichter 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 Verdrillungen des Untergrundes zu achten, die auf ehemaligen Bergbau zurückzuführen sein können. Hierzu zählen insbesondere bergbaubedingte Hohlräume, Setzungen oder lokale Ertritte (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)

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 abzuheben. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahmen 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:

- Bei Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubeinzel (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.

Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Naturland-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasplatten 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
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubeneiche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus araliifolia Mehlebeere
Sorbus aucuparia Elsbeere
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica Apfel
Prunus avium Kulturkirsche
Prunus cerasus Sauerkirsche
Prunus div. spec. Kirsche, Pfaffens
Prunus communis Birne
Prunus pissardi Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens Buchsbaum
Cornus sanguinea Roter Haindorn
Corylus avellana Hasel
Eucryphia europaea Pfaffenkirschen
Fragaria elatior Fäulbaum
Genista tinctoria Färbeginster
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Lonicera caerulea Heckenkirsche
Malus sylvestris Wildapfel
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Ribes div. spec. Beerensträucher
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Salweide
Salix purpurea Purpurweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. Felsenbirne
Calluna vulgaris Heidekraut
Chaenomeles div. spec. Zierquitten
Cornus florida Blumenhaindorn
Cornus mas Kornelkirsche
Daphne div. spec. Daphne
Forficula x intermedia Forsythie
Hamamelis mollis Zaubernuss
Hydrangea macrophylla Hortensie
Lonicera caprifolium Gartengelbblatt
Lonicera nigra Heckenkirsche
Lonicera periclymenum Waldgelbblatt
Magnolia div. spec. Magnolie
Malus div. spec. Zierapfel
Philadelphus div. spec. Fälscher Jasmin
Rosa div. spec. Rosen
Spiraea div. spec. Spiere
Weigela div. spec. Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

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

Auf die Grenzabschnitte 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 _____

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

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

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

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 im _____

Ausfertigungsvermerk:

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

Linden, den _____

Bürgermeister

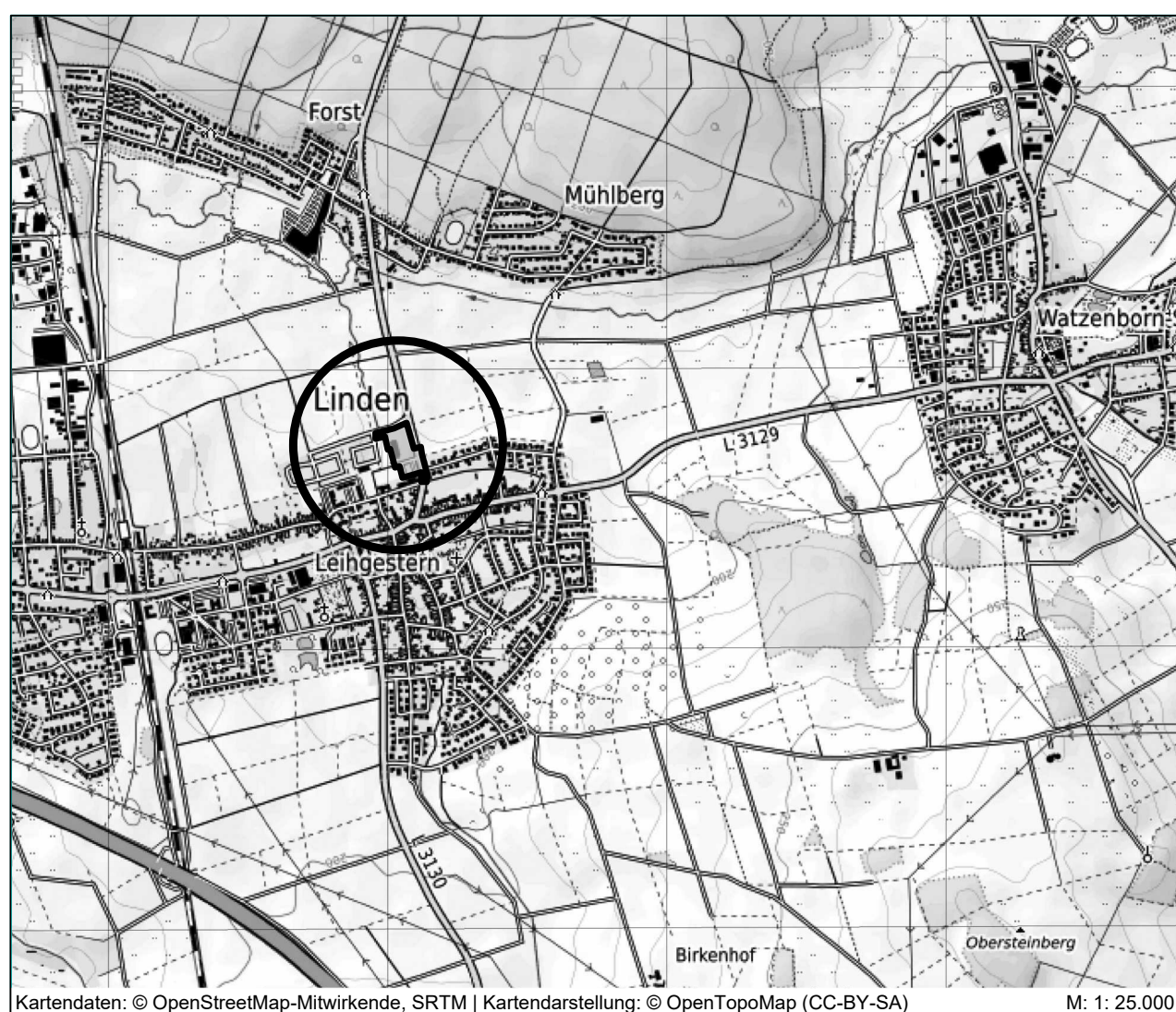
Rechtskraftvermerk:

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 "Wiesengrundscheule"



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand:
24.04.2026
11.08.2026

Projektleitung:
CAD:
Maßstab:
Projektnummer:

Will
Beil, M.Damm
1 : 1.000
23-2959

Satzung
VORABZUG