



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Vitzthumshausen, den 27.11.2002

Der Landrat des Verra-Meißner-Kreis-Katasteramt  
 in Auftrag

**ROTHER**  
 Ingenieurbüro  
 Heibergstraße 22, 37294 Wolfen  
 Tel.: 05527 9999-10, Fax: 9999-11

Planungsamt der Stadt  
 Hessisch Lichtenau

**GEMARKUNG WALBURG**  
 "AUF DEM LEHN"  
 Bebauungsplan Nr. XII / 4

Bebauungsplan Maßstab: 1:1000  
 Anlage Nr.: .....  
 Zeichnungs-Nr.: 53-3 Projekt-Nr.: 838  
 Aufnahm. Datum: 21.01.2002

Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau  
 Bebauungsplan „Auf dem Lehn“  
 Gemarkung Walburg  
 FESTSETZUNGEN.

2.1.2 **Grünflächen innerhalb der als WA - Fläche ausgewiesenen Baugrundstücke**

Die hier vorgesehenen Grünflächen müssen eine Mindestgröße von 55% des veräußerbaren Grundstücks betragen.

- Zur Einbindung und optischen Auflockerung der WA - Flächen in die Landschaft sind mindestens 25 % der Mindest- Grünfläche mit Hochstämmen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Pflanzmenge von 1 Hochstamm pro 150 m<sup>2</sup> angefangener Mindest-Grünfläche
- Pflanzmenge von 25 Sträuchern pro 100 m<sup>2</sup> angefangener Mindest-Grünfläche, Pflanzqualität: Strauch 2x verpflanzt, 100 - 150 cm

Die Pflanzung einer strukturmahen Gehölzfläche erfolgt zunächst in den Randzonen (Bereich der geplanten Umzäunungen) und die verbleibende prozentuale Bepflanzung auf den übrigen Innenflächen.

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung die Durchführung der Bauvorhaben erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine Ersatzpflanzung erfolgt.

2.1.3 **Grünflächen innerhalb der als MI - Fläche ausgewiesenen Baugrundstücke**

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Mischgebietsfläche sind als Grünflächen anzulegen.

- Zur Einbindung und optischen Auflockerung der MI - Fläche in die Landschaft sind mindestens 25 % der Mindest- Grünfläche mit Hochstämmen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Pflanzmenge von 1 Hochstamm pro 250 m<sup>2</sup> angefangener Mindest-Grünfläche
- Pflanzmenge von 25 Sträuchern pro 200 m<sup>2</sup> angefangener Mindest-Grünfläche, Pflanzqualität: Strauch 2x verpflanzt, 100 - 150 cm

2.2 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (§ 6 5 (2) Nr. 10 (4), 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB als Ausgleichsmaßnahme**

2.2.1 **Ersatzmaßnahme zum Ausgleich**

Die in der Biotopwertbilanzierung ermittelte Biotopwertdifferenz von 311,780 Punkten wird als Ausgleichszahlung in Form von Öko-Punkten auf das Öko-Konto der Stadt Hessisch Lichtenau gezahlt werden und für Renaturierungsmaßnahmen an dem Gewässer „Losse“ verwendet, um an diesem Gewässer den Wasserschutz, die Gewässerqualität und die Einbindung des Gewässers in die Natur zu verbessern. Von der Stadt Hessisch Lichtenau wurde bereits eine Planung zur Renaturierung des Gewässers „Losse“ in Auftrag gegeben.

Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau  
 Bebauungsplan „Auf dem Lehn“  
 Gemarkung Walburg  
 FESTSETZUNGEN.

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Wohngebiet WA 1 und WA 2 dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 (2) u. (3) BauNVO wird es als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO ist das „Allgemeine Wohngebiet“ für Nutzungen nach § 4 (1) u. (2) BauNVO gewidmet.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 – Nr. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht zulässig.

Das Mischgebiet dient vorwiegend dem Wohnen, in geringen Maße als Gewerbefläche. Gemäß § 1 (2) Nr. 6 u. § 1 (3) BauNVO wird es als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO ist das Mischgebiet für Nutzungen nach § 6 (1) u. (2) BauNVO gewidmet.

Zulässig sind gemäß § 6 (2) Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen. Die gemäß § 6 (2) Nr. 5 und 8 aufgeführten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Nr. 5 sowie Vergnügungstätten gemäß Nr. 8 sind im Mischgebiet nicht zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB)**

**Wohngebiet**  
 Gemäß § 17 (1) BauNVO werden für das Allgemeine Wohngebiet folgende Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse (Z) = 2

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche werden die Flächen überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sowie in Garagengeschossen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau  
 Bebauungsplan „Auf dem Lehn“  
 Gemarkung Walburg  
 FESTSETZUNGEN.

**Mischgebiet**  
 Gemäß § 17 (1) BauNVO werden für das Mischgebiet folgende Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse (Z) = 2

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche werden die Flächen überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sowie in Garagengeschossen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

1.3 **Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Die Zahl der privaten Stellplätze und Garagen ist nach den Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Hess. Lichtenau zu ermitteln und anzulegen.

1.4 **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) wird gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise (0) festgesetzt.

In dem Mischgebiet (MI) wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine offene Bauweise (0) festgesetzt.

1.5 **Mit einem Fahr-, Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. Nr. 21 BauGB)**

Die Straßenverkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Plänezeichnung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Fahrstraße und Fußweg sowie Verkehrsgrünflächen, die nach den Erfordernissen der StVO herzurichten sind. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Plänezeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbauens und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie der Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsträger geringfügig geändert werden. Die Zufahrtsbreite zum Grundstück darf 6,00 m nicht überschreiten. Sichtfelder in den Einmündungsbereichen zur Bundesstraße B 7 sind dauerhaft freizuhalten. Sofern sich aufgrund der nach den geltenden Richtlinien festgelegten Höhenführung der geplanten Erschließungsstraßen Höhendifferenzen zwischen OK Erschließungsstraße und angrenzender OK Grundstücksfläche ergeben, werden diese durch Böschungen ausgeglichen, die auf den Grundstücksflächen zu liegen kommen. Der Eigentümer bzw. Erwerber der Grundstücksflächen hat dies auf Dauer ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Die Unterhaltung dieser Böschungsflächen obliegt dem Grundstückseigentümer.

Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau  
 Bebauungsplan „Auf dem Lehn“  
 Gemarkung Walburg  
 FESTSETZUNGEN.

2. **Grünordnerische Festsetzungen**

Zum Ausgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft durch die geplante Ausweisung von Bauflächen, Verkehrsflächen usw. werden landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen. Durch Planzeichen und textliche Festsetzungen werden Flächen zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die dort festgesetzten Pflanzungen sind vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der angrenzenden bzw. betroffenen Grundstücke sind von den Grundstückseigentümern bzw. Grundstückserwerbern zu dulden.

2.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), Nr. 25 Buchst. a und (6) Bau- GB)**

2.1.1 **Pflanzflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze**

Zur Einbindung in die Landschaft und als Puffer- und Schutzzone sowie zum Ausgleich des Eingriffes werden entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und zwischen geplanten und vorhandenen MI - Gebiet im südlichen Bereich ein ca. 4 m breiter Pflanzstreifen und in mitten des Geltungsbereiches ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Davon unberührt ist die Zulässigkeit auf Verzicht von Gehölzpflanzungen auf den zum Anpflanzen festgesetzten Flächen, die im Rahmen des Straßenausbauens und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke (Zufahrten) sowie durch Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsträger freizuhalten sind.

Die Bepflanzung dieser Puffer- und Schutzzone ist durch standortgerechte Pflanzungen entsprechend dem nachfolgend dargestellten Pflanzenschema auszuführen.

Pflanzschema Nr. 1	Breite ca. 5 m, Länge ca. 10 m
Hochstämm (10 - 12 cm)	x einreihig, Pflanzenabstand 5 m
Sträucher (100 - 150 cm)	* dreireihig, Pflanzenabstand 2 m

**Auswahl geeigneter Gehölzarten**

Sträucher	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Haselnuß	Prunus spinosa	Schlehdorn
Corylus avellana	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus monogyna	Pflaumenhütchen	Rosa canina	Hundsrose
Hochstämm			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus domestica	Zwetschge
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Birne
Malus domestica	Apfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau  
 Bebauungsplan „Auf dem Lehn“  
 Gemarkung Walburg  
 FESTSETZUNGEN.

3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

3.1 **Tauf- und Firsthöhe**

Bei eingeschossiger Bauweise ist eine taelseitige Traufhöhe (Gebäudehöhe) von max. 5,00 m zulässig, gemessen von Abstandsmaß von Oberkante Untergeschoss- Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachaufbauten.

Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine taelseitige Traufhöhe (Gebäudehöhe) von max. 8,00 m zulässig, gemessen von Abstandsmaß von Oberkante Untergeschoss- Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachaufbauten.

3.2 **Fassade, Fenster und Dachgestaltung**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) und Mischgebiet (MI) sind die gemäß „Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen (Sattel-, Waln-, Putt- und Flachdach) sowie Dachneigungen von 0° – 50° bei 1-geschossiger Bauweise und Dachneigungen von 0° - 40° bei 2-geschossiger Bauweise zulässig.

Für die gemäß § 6 (2) BauNVO Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

In Anpassung an die in der Nähe vorhandenen Gebäude werden ausschließlich rote oder dunkle Dacheindeckungen zugelassen.

Um Auswirkungen auf das geplante WA 2 - Gebiet zu vermeiden, müssen im MI – Gebiet die Bauteile der Außenhaut der Gebäude (Fassade / Fenster) ein bewertetes Schalldämmmaß in der Größenordnung haben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht eingehalten werden. Den Nachweis über die Einhaltung dieser v. g. Orientierungswerte führt der Bauherr in dem Baugenehmigungsverfahren.

3.3 **Einfriedigungen**

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Zäune, lebende Hecken und Mauern, auch in Kombination zulässig. Die Höhe der Zäune und lebenden Hecken darf maximal 0,90 m betragen.

Sind aus topographischen Gründen entlang der Grundstücksgrenzen Stützmauern erforderlich, so sind diese als Trockenmauern aus Naturstein aus ortstypischem Material herzustellen und durch eine entsprechende Bepflanzung (z. B. Hänge- und Klettergewächse) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4 **Grundstücksgestaltung**

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Die hier

Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau  
 Bebauungsplan „Auf dem Lehn“  
 Gemarkung Walburg  
 FESTSETZUNGEN.

vorgesehenen Grünflächen müssen eine Mindestgröße von 55% des veräußerbaren Grundstücks aufweisen.

Für jedes Bauvorhaben sind an geeigneter Stelle Mülltonnenstellplätze in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen. Mülltonnenstellplätze, Lagerplätze und Abfallsammelplätze sind mit einem festem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur für Kfz-Stellplätze sowie als Zufahrten zulässig. Zur Minimierung der Flächenversiegelung und zum Erhalt der Wasserdurchlässigkeit sind die Stellplätze und Zufahrten mit sickerfähigen und begrünbaren Oberflächenbefestigungen auszuführen, z. B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Betonrasensteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen.

4. **Hinweise**

4.1 **Dachflächenwasser**

Die Sammlung des von Dachflächen abfließenden Regenwassers und von unbelasteten Oberflächenwasser zur Bewässerung und Nutzung als Brauchwasser sowie eine Versickerung des Regenwassers in private Freiflächen bzw. in private Teiche wird empfohlen.

4.2 **Denkmalschutz**

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg/L., anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Hess. Lichtenau oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Verra-Meißner - Kreis erfolgen.

Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenverfärbungen durch Holzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.3 **Planunterlagen**

Die gemäß § 9 BauGB erforderlichen Unterlagen des Bebauungsplanes „Auf dem Lehn“

- Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Landschaftspflegerischen Bestands- und Konfliktplan liegen als gesonderte Unterlagen vor.

30. Sep. 2002

Hessisch Lichtenau, den .....

(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Auf dem Lehn“, bestehend aus Planteil gemäß § 9 (1) BauGB sowie den Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB und der zugehörigen Begründung, hat gemäß § 3 (2) (BauGB) in der Zeit vom 15. Juli 2002 bis 16. August 2002 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich am 06. Juli 2002.

Der Bebauungsplan „Auf dem Lehn“, bestehend aus Planteil gemäß § 9 (1) BauGB und den Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hessisch Lichtenau gemäß § 10 BauGB am 27. September 2002 als Satzung beschlossen.

Hessisch Lichtenau, den .....

30. Sep. 2002

Der Bebauungsplan „Auf dem Lehn“, bestehend aus Planteil gemäß § 9 (1) BauGB und den Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hessisch Lichtenau gemäß § 10 BauGB am 27. September 2002 als Satzung beschlossen.

Hessisch Lichtenau, den .....

U 2. Dez. 2002

(Bürgermeister)

Die Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 12 BauGB ortsüblich am 29. Nov. 2002 dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan „Auf dem Lehn“, bestehend aus Planteil gemäß § 9 (1) BauGB und den Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB, rechtsverbindlich.