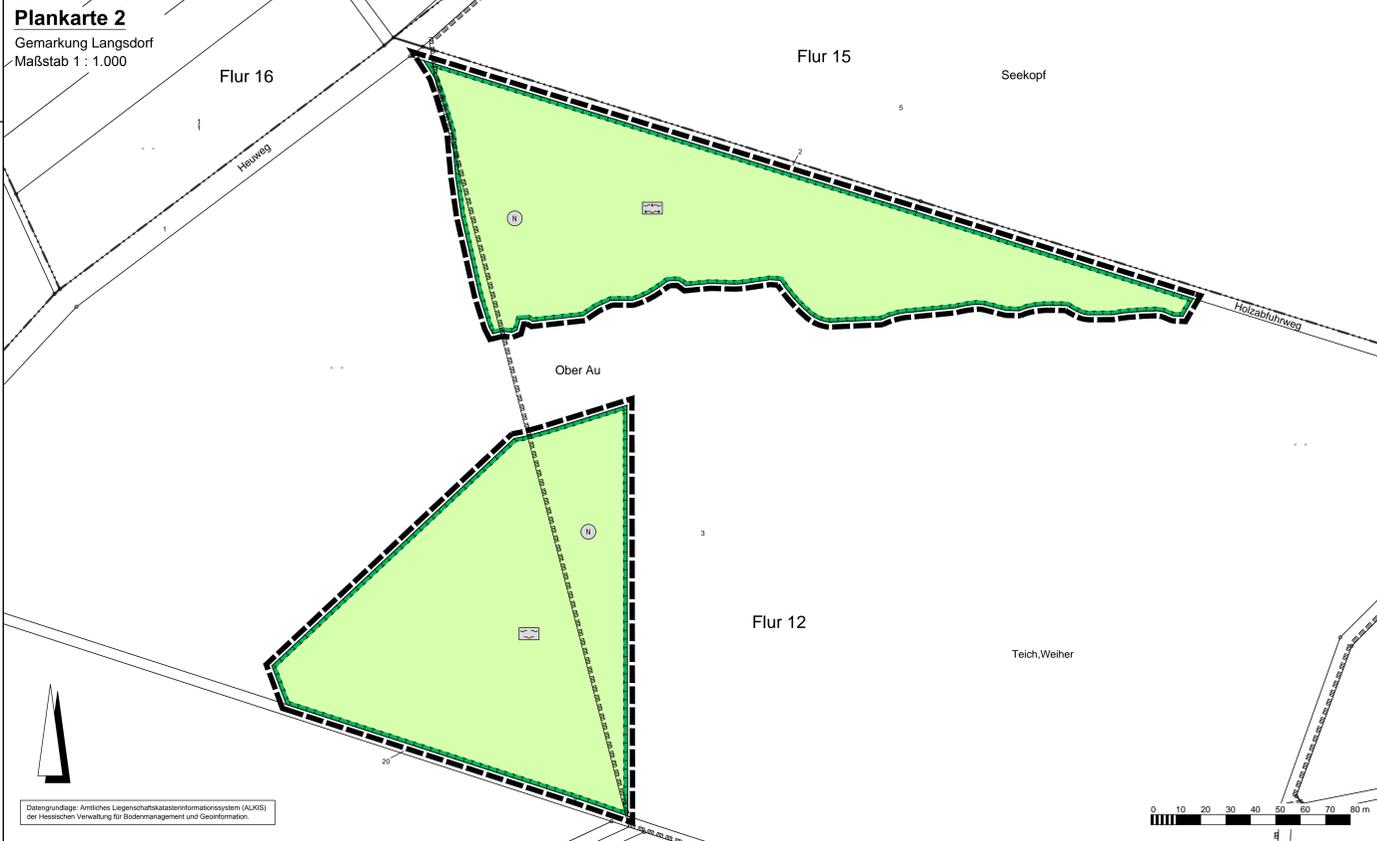
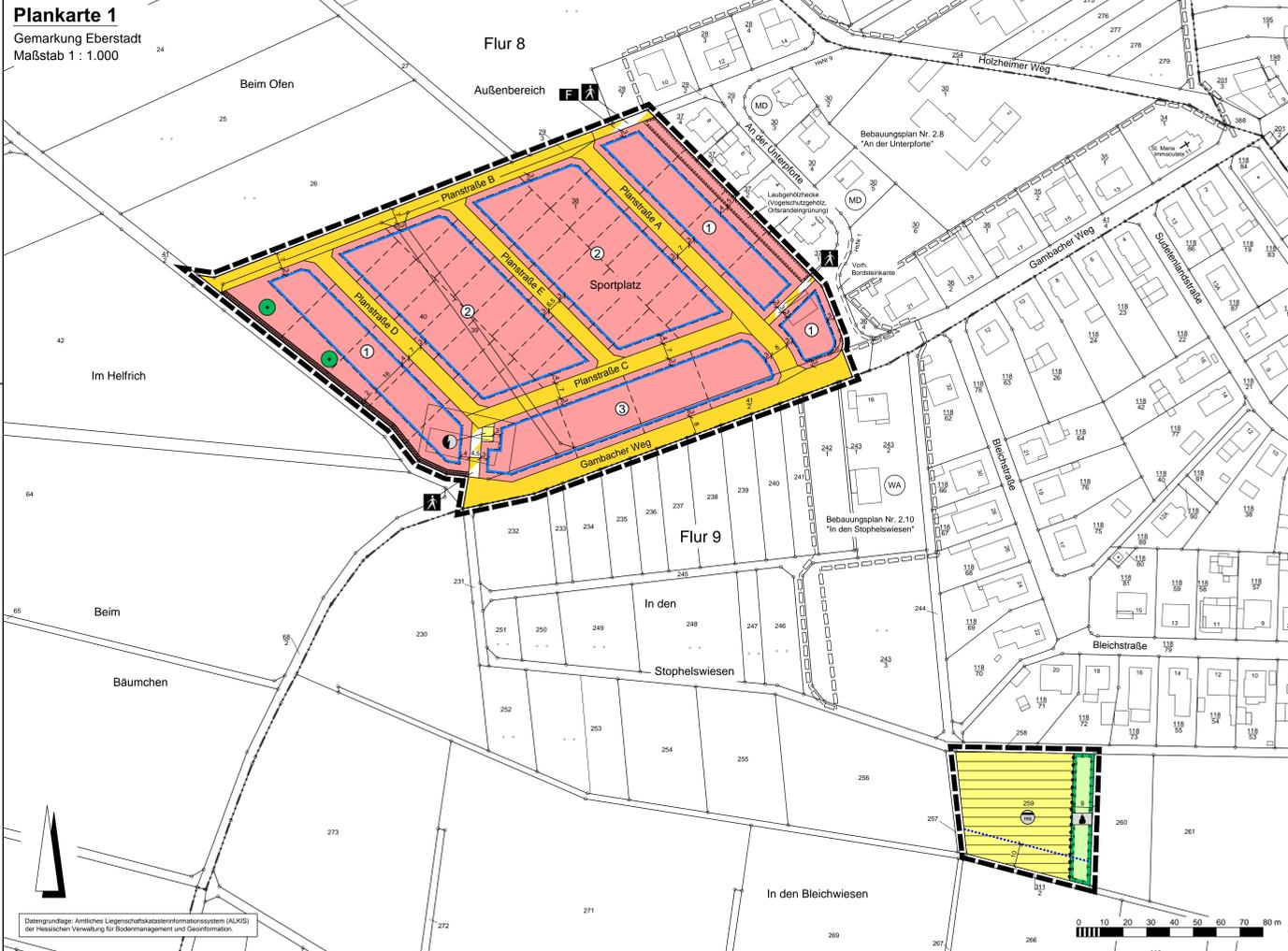


Stadt Lich, Stadtteil Eberstadt

Bebauungsplan Nr. 2.13 „An der Unterpforte - Teil II“



- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
 Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 398).
- Zeichenerklärung**
Katasteramtliche Darstellung
 - - - - - Flurgrenze
 Flurnummer
 Flurstücknummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 o offene Bauweise
 E Einzelhäuser
 D Doppelhäuser
 Bauzone
- Verkehrflächen**
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 Fußgängerbereich
 Feuerwehrzufahrt
- 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:
 Trafostation
 Abwasser (Regenrückhaltebecken, naturnah)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Entwicklungsziel: Frischgrünland mit Obstbäumen
 Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Frischwiesen mit Nassstaudenfluren und naturnah angelegten Gräben
 Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Frischwiesen mit Feld- und Wiesennähe
 Erhalt von Laubbäumen (Obstbäumen)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 1.7.1)
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 Naturschutzgebiet
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen**
 Gewässerstrandstreifen
 Bemaßung (verbindlich)
 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2.8 „An der Unterpforte“ & Bebauungsplanes Nr. 2.10 „In den Stophelwiesen“
- Nutzungsschablone**
- | Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | Bauweise | Hauptyp |
|-----|-----------|-----|-----|----|----------|---------|
| 1 | WA | 0,3 | 0,3 | I | o | E |
| 2 | WA | 0,4 | 0,8 | II | o | ED |
| 3 | WA | 0,4 | 0,8 | II | o | - |
- Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- 1.5.4 Plankarte 2: Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Frischwiesen mit Nassstaudenfluren und naturnah angelegten Gräben
 Maßnahmenempfehlungen: Mahd und Nachbepflanzung (siehe Hinweise 4.9)
- 1.5.5 Plankarte 2: Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Frischwiesen mit Feld- und Wiesennähe
 Maßnahmenempfehlungen: Mahd und Nachbepflanzung (siehe Hinweise 4.9)
- 1.6 **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB**
 Dem Bebauungsplan Nr. 2.13 „An der Unterpforte - Teil II“ werden die folgenden Flächen zugeordnet:
 Stadt Lich, Gemarkung Langsdorf, Flur 12, Flurstück Nr. 3 „Die Oberau“ (teilweise) mit einer Fläche von 28.736 m². Es ist für den Kompensationsdefizit von 313.270 Punkten eine Fläche von 28.736 m² heranzuziehen. Die Maßnahme „Gemeindeese Langsdorf“ wurde mit Aktenzeichen VII-360/313/1.05/13-0109 am 11.06.2014 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen anerkannt.
- 1.7 **Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB:**
 1.7.1 Bei Anpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken gemäß Zeichenerklärung der Plankarte gilt: Anpflanzung und Erhalt einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubtrauchhecke; einseitig Pflanzabstand 1 m. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 39-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenliste.
 1.7.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.
- 1.8 **Artenliste:**
 Artenauswahl des Pflanzziels (Empfehlung):
 Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 - 20 m):
 Carpinus betulus Hainbuche
 Juglans regia Echle Walnuss
 Populus tremula Zitter-Pappel
 Pinus avium Vogeleiche
 Pyrus communis Kultur-Birne
 Sorbus domestica Speierling
 Salix caprea Sal-Weide
 Kleinbäume (Höhe: 7 - 12/15 m):
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Salix caprea Sal-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sorbus aria Echle Mehlbeere
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Sträucher:
 Berberis vulgaris Gew. Berberitze
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Blutorter Hartriegel
 Corylus avellana Gemeine Hasel
 Ligustrum vulgare Gew. Liguster
 Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaeus Gewöhnlicher Spindelstrauch
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Rosa canina Hund-Rose
 Rosa tomentosa Filz-Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Kletter- und Schlingpflanzen:
 Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
 Hedera helix Gemeiner Efeu
 Lonicera caprifolium Wohnendes Geißblatt
 Lonicera peredymenum Gelber Geißblatt
 Vitis vinifera Echter Wein
 Obstbäume:
 Kaiser Wilhelm - Apfel
 Gravensteiner - Apfel
 Graue französische Renette - Apfel
 Rheinischer Bohnapfel - Apfel
 Riesenbalken - Apfel
 Rote Sternreife - Apfel
 Roter Boskoop - Apfel
 Roter Hettstävil - Apfel
 Roter Triener Weinapfel - Apfel
 Schöner von Nordhausen - Apfel
 Winterglockenapfel - Apfel
 Westerntour - Apfel
 Speierling - Apfel
 Jakob Leibel - Apfel
 Clapas Leibling - Birne
 Frühe von Treuxou - Birne
 Gute Graue - Birne
 Schneiders spätle Knochelkirsche - Kirsche
 Große schwarze Knochelkirsche - Kirsche
- 1.9 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26:**
 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs- und Gestaltungsregeln (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsregeln)**
 2.1 **Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO:**
 2.1.1 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 30°. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind nicht zu begründen.
 2.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.
 Dachendeckung:
 2.1.3 Zur Dachendeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farböne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachendeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
 2.1.4 Gauben sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
 2.2 **Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**
 2.2.1 Seitliche und zum Straßenum rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlaten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig (Empfehlungen siehe Artenliste 1.8).
 2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenum oder zum Nachbargrundstück handelt. Stützmauern zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Köcher- oder Punktdruckelemente für Zaurelemente sind zulässig.
 2.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 5 m zulässig.
 2.2.4 Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen müssen Einfriedigungen 0,5 m Abstand halten.
 2.3 **Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:**
 Je Wohninheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen.
 2.4 **Grundstücksfreiräumen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**
 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Mind. 80% der Grundstücksfreiräume (nicht bebaubare Fläche i.d. GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder Grünfläche zu gestalten.
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:**
 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 3.1.2 Das Dachflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet ist in einer Retentionszisterne (Retentionsvolumen mind. 3 m³) aufzufangen.
4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme
 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzverordnung der Stadt Lich in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 4.2 Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmalen sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalerschutzhilfe der Beiratsausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
 4.3 Nach § 44 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, das zu Tötung einzelner Individuen, Beeinträchtigung von Lebensstätten der Arten oder zu Störungen von lokalen Tiergemeinschaften führt, die artspezifische Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Baueintragsfrist ist daher gemäß § 39 BNatSchG auf die Monate Oktober - Februar zu beschränken.
 4.4 Innerhalb des Plangebietes befinden sich Erdgasleitungen der Oberhessengas Netz GmbH.
 4.5 Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der Ovgv Netz GmbH.
 4.6 Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom GmbH.
 4.7 Das Plangebiet befindet sich in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim sowie in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Eberstadt der Stadt Lich.
 4.8 Das Plangebiet befindet sich im Gebiet von einem erloschenen Bergwerkfeld, in dem Bergbau betrieben wurde. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt.
 4.9 Der Großteil des Grünlandes auf der Parzelle Gemarkung Langsdorf, Flur 12, Flurstück Nr. 3 wird in Form einer einschürigen Mahd ab dem 01.06. bzw. 15.06. mit anschließender Beweidung aller weiteren Aufwüchse genutzt. Die Beweidung sollte vorzugsweise durch zielende Schafbeweidung erfolgen. Der restliche Teil der Parzelle wird in zweischüriger Mahd genommen. Dabei wird differenziert zwischen:
 - Flächen, die mit einem 1. Schnitt um den 15.06. sowie einem 2. Schnitt 6-8 Wochen später genutzt werden. Eine Nachbeweidung/Wiederbeweidung auf diesen Flächen ist erwünscht.
 - Flächen (nördlich und nordöstlich des Gemeindefeldes), die zum Zweck des Amphibienschutzes in eine Früh-Spätmahd überführt werden. Der 1. Schnitt erfolgt im Zeitraum vom 20.05.-10.06., der 2. Schnitt kurzfristig nach dem 15.06. eines jeden Jahres.
 4.10 RP Gießen, Immissionschutz II: Immissionsseitig wird empfohlen bei den Fensterfronten für die Wohnräume geeignete Schallschutzfenster einzubauen oder die besonders empfindlichen Nutzungen wie Kinderzimmer/Schlafzimmer auf die lärmsseitig abgewandte Hausseite zur Autobahn/Bundesstraße zu orientieren bzw. anzuordnen.

Verfahrensvermerk:
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 08.11.2017
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.07.2018
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.07.2018
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.04.2019
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019
 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 erfolgen im „Amtsblatt der Stadt Lich“.
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.
 Lich, den _____
 Bürgermeister
Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____
 Lich, den _____
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Kartenherst.: © OpenStreetMap-Mitglieder, SRTM | Kartendatengrundlage: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Heiger Fischer, Konrad-Altenauer-Str. 16, 34445 Lich, Tel. 06403/9337-0 Fax 06403/9337-30
 Stand: 28.12.17/01.02.18
 23.05.18/10.07.18
 27.08.18/09.10.18
 06.12.18/06.02.19
 13.03.19/24.05.19
 Bearbeiter: Fischer, Wolf
 CAD: Weidner
 Maßstab: 1 : 1.000