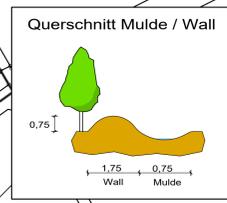
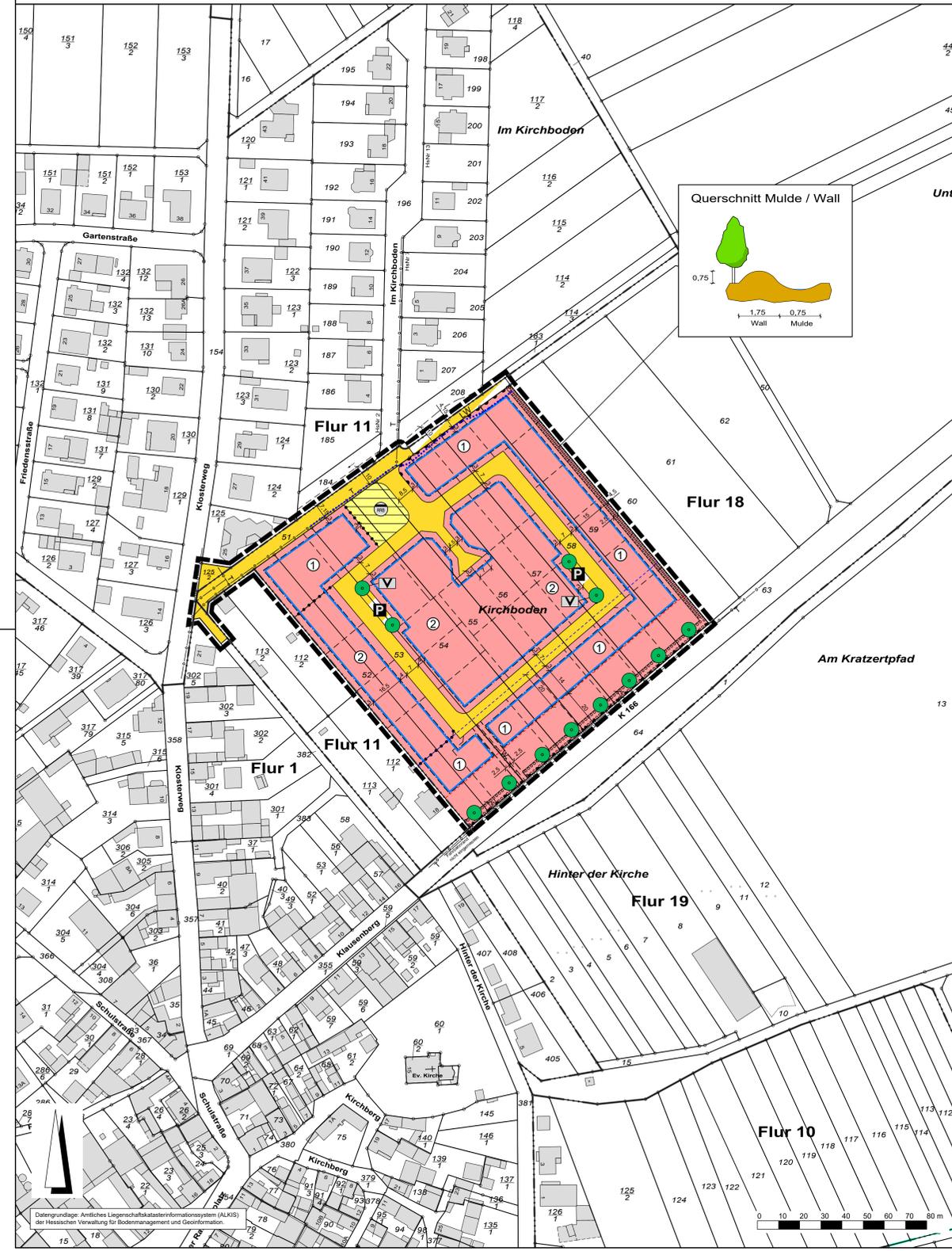


Stadt Lich, Stadtteil Muschenheim

Bebauungsplan Nr. 6.9 "Im Kirchboden - Teil II"



- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1999 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).
- Zeichenerklärung**
Katasteramtliche Darstellung
Flur 18
57
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
SIG Staffelfgeschoss
FH Firsthöhe, unterer Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
FH Firsthöhe, unterer Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
P Öffentliche Parkfläche
LW Landwirtschaftlicher Weg
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
Abwasser (Regenrückhaltebecken)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
W Wasserleitung (Planung)
T Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)
- Grünflächen**
Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
V Verkehrsbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Laubbäumen
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Lich zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen**
Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
Gewässerrandstreifen
- Nutzungsschablone**
- | Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | FH | Typ |
|-----|-----------|-----|-----|--------|--------|-----|
| 1 | WA | 0,3 | 0,6 | II | 9,5 m | E |
| 2 | WA | 0,3 | 0,6 | II+SIG | 10,0 m | ED |
- Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- 1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:**
1.2.1 Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Ausnahme: In der Bauverbotszone sind keine baulichen Anlagen zulässig. Der Mindestabstand von einseitig stehenden Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5 m.
- 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**
1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.
- 1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
1.4.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkanntsteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigen Pflaster mit einem Mindestgehalt von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
1.4.2 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
1.4.1 Im Bereich der öffentlichen Parkflächen sind jeweils 2 einheimische standortgerechte Laubbäume (Kugelahorn - Acer platanoides globosum) gemäß Darstellung auf der Plankarte anzupflanzen und zu unterhalten. Die Baumscheibengröße beträgt mind. 4m² und ist gegen Überfahrung zu schützen. Die in der Plankarte dargestellten Symbole gelangen zur Anrechnung. Die abschließende Anordnung der Baumpflanzung obliegt der Freiflächenplanung.
1.4.2 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen der Artenliste 4.1 anzulegen. Die in der Plankarte dargestellten Symbole gelangen zur Anrechnung. Es gilt: 1 Baum je 25 m², je Strauch je 3 m². Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
1.4.3 Für die Baugrundstücke gilt: Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Obstbaum zu pflanzen, siehe Artenliste 4.1. Für die Baugrundstücke entlang der Kreisstraße K 166 gilt: Gemäß Darstellung auf der Plankarte ist je Symbol eine Säulenhainbuche (Carpinus betulus Fastigiata) zu pflanzen.
- 1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB sowie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich:**
1.5.1 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abragungen 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 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:**
2.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
2.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffeldächern gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 3° bis 30°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
2.1.3 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen (ohne Begrünungen) zulässig.
2.1.4 Gauen sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
2.1.5 Zur Dachneigung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Deckendeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen.
Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 2.2 Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**
2.2.1 Zulässig sind ausschließlich Hecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holz, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante und nur in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen, siehe Artenliste 4.1.
2.2.2 Mauern sind nicht zulässig.
2.2.3 Erforderliche Stützmauern zum Nachbargrundstück und Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
2.2.4 Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen hat der Abstand der Einfriedungen mind. 0,5m zu betragen.
2.2.5 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2m und einer Länge von 5m zulässig.
- 2.3 Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:**
2.3.1 Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 2.4 Gestaltung der Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**
2.4.1 Mind. 90% der Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen, Grünflächen oder Pflanzbeete zu nutzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Grundstück anzupflanzenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
2.4.2 Stein-, Kies-, Spli- und Schotteranschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spitzwasserschutz am Gebäude dienen (dam Spitzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).
- 3 Wasserrechtliche Festsetzungen**
(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
3.1.1 Je Grundstück und Gebäude ist eine Zisterne (mind. 7 m³, davon 3 m³ als Retentionszisterne) zu errichten.

- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 Pflanzlisten (Artenauswahl)**
- Artenliste 1 (Bäume):**
Acer campestre Feldahorn
Malus domestica Kultur-Äpfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus domestica Kultur-Pflaume
Prunus serotina Traubenkirsche
Pyrus communis Kultur-Birne
Quercus petraea Trauben-Eiche
- Artenliste 2 (Sträucher):**
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Blutdorn/Hartjäger
Corylus avellana Gemeine Hasel
Euonymus europaeus Gew. Spindelstrauch
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gew. Schneeball
sowie einheimische Obstbaumarten
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.
- 4.2 Stellplatzsatzung**
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Lich in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.3 Denkmalschutz**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. 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.
- 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser**
4.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 (siehe auch Hinweis 4.7).
4.4.2 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.
- 4.5 Verwendung von erneuerbaren Energien**
Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**
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. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
e. Rodungen von Höhenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (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.
- 4.7 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr**
- Freiflächen-gestaltungsplan**
Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächen-gestaltungsplan ein-zureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzen Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächen-gestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing., Landschafts-pfleger) zu erstellen und zu unterzeichnen.
- Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es anfallt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).
- 4.8 Grundwasserschutz Dez. 41.1 RP Gießen - Heilquellenschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in einem festgesetzten Heilquellenschutzbezirk der Schutzzone II „Oberhessisches Heilquellenschutzgebiet“. Die entsprechenden Ver- und Gebote des Schutzgebietes sind zu beachten.
- 4.9 Bergaufsicht Dez. 44 RP Gießen**
Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erforschten Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz in Schürfen und einem Schacht nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor. Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.06.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.01.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.03.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 30.03.2020
08.05.2020

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 _____

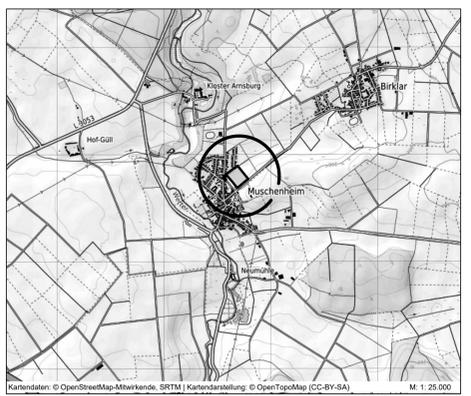
Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Stadt Lich. _____

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensverstöße 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 _____

Stadt Lich, Stadtteil Muschenheim
Bebauungsplan Nr. 6.9
"Im Kirchboden - Teil II"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutz
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlar | 1 +49 641 98441-22 | 1 +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand: 13.12.2019
22.01.2020
25.03.2020
20.08.2020

Projektleitung: Wolf
CAD: Beil
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 21819