



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verkehrsfächen, Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptversorgungsleitungen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Katasteramtliche Darstellungen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 5 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 2.3.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt/Straßenmitte/Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufkante als Bemessungsgrundlage.
 2.3.2 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Absatz der Gebäudekanten, Attiken oder massive Brüstungen bei Gebäuden mit Flachdach, bzw. der Firstpunkt). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt. Für in ihrer Höhe unveränderte Bestandsgebäude sind abweichende Gebäudehöhen zulässig.
 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens 2/3 der Gebädefront bzw. des Fassadenschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.
 3.2 Die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen gelten nicht für die westlichen und südlichen Bereiche des WA 1 und das WA 2.
 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 wird keine Bauweise festgesetzt.
 5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 5.2 Der Mindestabstand von einzelnstehenden Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,0 m.
 5.3 Außenhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen sind nur offene und überdachte Stellplätze mit einem maximalen Abstand zur erschließenden Verkehrsfläche von 6,0 m zulässig.
 5.4 Nebenanlagen bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt und max. 2,25 m Höhe sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig; jedoch max. 3 je Grundstück. Im WA 2 sind je Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig. Im WA 3 sind insgesamt max. 18 Wohneinheiten, im WA 4 insgesamt max. 12 Wohneinheiten und im WA 5 sind insgesamt maximal 21 Wohneinheiten zulässig. Sollten mehrere Grundstücke vereinigt, oder gemeinsam bebaut werden, gilt auch für das vereinigte Grundstück die o.g. Begrenzung der max. zulässigen Wohneinheiten.
 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 7.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.: wasserdurchlässige Pflaster- und Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fuganteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wedgedecken.
 7.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche, 1 Strauch/5 m².
 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und 25b BauGB)
 8.1 Festsetzung für bestehende Hecken im Osten/Westen und tlw. Süden: Die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Unter Berücksichtigung des Bestandes ist die Fläche mit einer zweireihigen Pflanzung im versetzten Verband unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste 2 (Mindestqualität: Strauch, 2 x v., 100-150, Pflanzdichte 1 Strauch/2 m²) zu bepflanzen.
 8.2 Festsetzung für die Hecken innerhalb des Plangebietes/Abgrenzung Parkplätze/Gärten: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 1,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 0,3 bis 1,0 m zwischen den Sträuchern) mit den Arten der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 8.3 Je Symbol in der Planzeichnung ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 5 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 2.3.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt/Straßenmitte/Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufkante als Bemessungsgrundlage.
 2.3.2 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Absatz der Gebäudekanten, Attiken oder massive Brüstungen bei Gebäuden mit Flachdach, bzw. der Firstpunkt). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt. Für in ihrer Höhe unveränderte Bestandsgebäude sind abweichende Gebäudehöhen zulässig.
 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens 2/3 der Gebädefront bzw. des Fassadenschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.
 3.2 Die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen gelten nicht für die westlichen und südlichen Bereiche des WA 1 und das WA 2.
 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 wird keine Bauweise festgesetzt.
 5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 5.2 Der Mindestabstand von einzelnstehenden Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,0 m.
 5.3 Außenhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen sind nur offene und überdachte Stellplätze mit einem maximalen Abstand zur erschließenden Verkehrsfläche von 6,0 m zulässig.
 5.4 Nebenanlagen bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt und max. 2,25 m Höhe sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig; jedoch max. 3 je Grundstück. Im WA 2 sind je Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig. Im WA 3 sind insgesamt max. 18 Wohneinheiten, im WA 4 insgesamt max. 12 Wohneinheiten und im WA 5 sind insgesamt maximal 21 Wohneinheiten zulässig. Sollten mehrere Grundstücke vereinigt, oder gemeinsam bebaut werden, gilt auch für das vereinigte Grundstück die o.g. Begrenzung der max. zulässigen Wohneinheiten.
 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 7.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.: wasserdurchlässige Pflaster- und Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fuganteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wedgedecken.
 7.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche, 1 Strauch/5 m².
 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und 25b BauGB)
 8.1 Festsetzung für bestehende Hecken im Osten/Westen und tlw. Süden: Die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Unter Berücksichtigung des Bestandes ist die Fläche mit einer zweireihigen Pflanzung im versetzten Verband unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste 2 (Mindestqualität: Strauch, 2 x v., 100-150, Pflanzdichte 1 Strauch/2 m²) zu bepflanzen.
 8.2 Festsetzung für die Hecken innerhalb des Plangebietes/Abgrenzung Parkplätze/Gärten: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 1,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 0,3 bis 1,0 m zwischen den Sträuchern) mit den Arten der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 8.3 Je Symbol in der Planzeichnung ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° sowie Faltdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Flach geneigte Dächer (0° bis 10° Neigung) sind ebenfalls zulässig, wenn sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Dachdeckung nicht glänzende Materialien wie Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Braunrötlichen und Anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.
 1.3 Staffelfeschosse sind mindestens dreiseitig um jeweils mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.
 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen, durch Pergolen oder Müllbehalterschranken gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemission abschirmen.

Einfriednungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Es sind im Vorgartenbereich ausschließlich Einfriednungen und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Die Stellplätze und die Gebäudezuwegungen sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen. Die Restflächen sind als Grünflächen zu gestalten.
 4.2 Vorgärten, Gärten oder Gartenteile dürfen nicht mit Steinmaterialien flächig bedeckt werden. Es muss ein pflanzlicher Bedeckungsgrad von mind. 75 % erreicht werden. Der Nachweis ist in einem qualifizierten Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag bzw. den Bauvorhaben beizulegen ist.

Dachbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Wohngebäude und Garagen mit Flachdächern (0° bis 10° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen.

Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz) für WA 1 und WA 2

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Kennzeichnungen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Lich wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Bodenkennlinie

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenkennlinie bekannt, so ist dies der hessischen Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hauptstelle Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Abau einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Sollten mehrere Grundstücke vereinigt, oder gemeinsam bebaut werden, gilt auch für das vereinigte Grundstück die o.g. Begrenzung der max. zulässigen Wohneinheiten.
 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, Dezernat 41.4, Altlasten, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5 Artenschutz

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 insbesondere

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmereignung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:

Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

V1 Haussperrier und Mauersiegler: Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
 V2 Haussperrier: Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mindestens sechs geeigneten Nistkästen (z.B. Schwelger Sperlingskoloniehaas ISP) oder an der Fassade auszubringen und regelmäßig zu öffnen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen.
 V3 Mauersiegler: Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von sechs geeigneten Nistkästen (z.B. Schwelger Mauersiegler-Nistkasten Nr. 17A (3fach)) zu kompensieren. Die Kästen sind in mind. 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
 Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.
 V4 Stieglitz: Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
 V5 Fledermäuse: Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstuhzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 6 geeigneten Nistkästen (z.B. 2 x Schwelger Fledermaus-Winterquartier ZWL 2 x Fledermaus-Fassadenröhre ZFR zur Reihenbildung, 2 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier ZFH). Die Kästen sind an einer unbelichteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.
Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potentiell betroffenen Fledermausarten ab.

Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume:

Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18
 Acer campestre - Feldahorn Sorbus aucuparia - Eberesche
 Acer campestre 'Eisrijk' - Feldahorn Sorbus intermedia / Brouwers' - Mehlbeere
 Acer platanoides 'Colonnare' - Spitzahorn Tilia cordata 'Greenspire' - Stadtlinde
 Carpinus betulus - Hainbuche Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde
 Crataegus pinnatifida 'Splendens' - Weißdorn Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Fraxinus excelsior - Esche Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
 Fraxinus ornus - Blumenesche

Artenliste 2 Heilmische Sträucher:

Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150
 Amelanchier ovalis - Felsenbirne Ligustrum vulgare - Liguster
 Acer campestre - Feldahorn Lonicera xylosteum - Heckenkirische
 Berberis vulgaris - Berberitze Rosa canina - Hundrose
 Buxus sempervirens - Buchsbaum Rosa glauca - Essigrose
 Carpinus betulus - Hainbuche Rosa rubiginosa - Weinrose
 Cornus mas - Kornelkirsche Sambucus nigra - Holunder
 Cornus sanguinea - Hartriege Viburnum lantana - Schneeball
 Corylus avellana - Hasel Viburnum opulus - Schneeball

Artenliste 3 Kleinsträucher:

Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 30-40
 Potentilla fruticosa-Sorten - Fünffingerstrauch Rosa rugosa-Sorten - Apfelfrose
 Ligustrum vulgare 'Lodense' - Zwergliguster Spiraea spec.-Sorten - Spieren
 Lonicera pileata - Heckenkirische Vinca major - Immergrün

Artenliste 4 Kleterpflanzen:

Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m
 Clematis vitalba - Clematis Partencoccus quinquefolia - Wilder Wein
 Hedera helix - Efeu Lonicera carpiflorum - Geißblatt

Verfahrensvermerke

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 bekannt gemacht am 19.09.2019.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19.09.2019.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 28.10.2019.
 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 11.12.2019.
 Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Stadt Lich.

Lich, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____

Lich, den _____

Bürgermeister

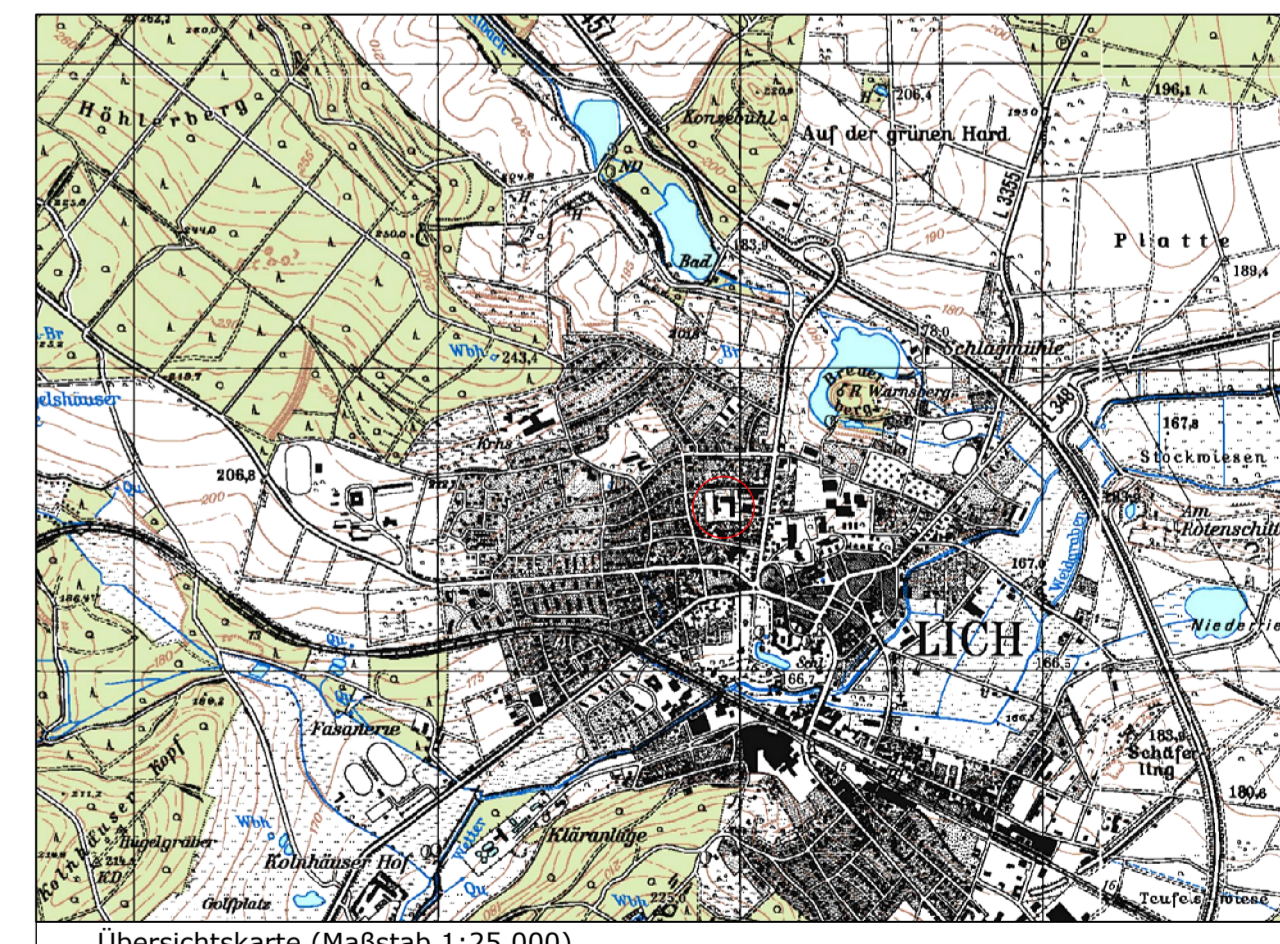
Lich, den _____

Bürgermeister

Lich, den _____

Bürgermeister

Stadt Lich Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 46 "Alte Schulhöfe"



Satzung

Stand: 11.07.2019
 20.08.2019
 08.11.2019

Bearbeitet: Schade/Linne
 CAD: Hammerschmidt

Maßstab: 1:500

Verfasser: **Plan.ES**
 Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
 Städtebaurechtlerin und Stadtplanerin, AKH

Alle Braunsgrüne, Lehnsteiner Weg 37 35332 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 F. Fax. 0641 / 87 73 634-9 E. info@plan-es.com