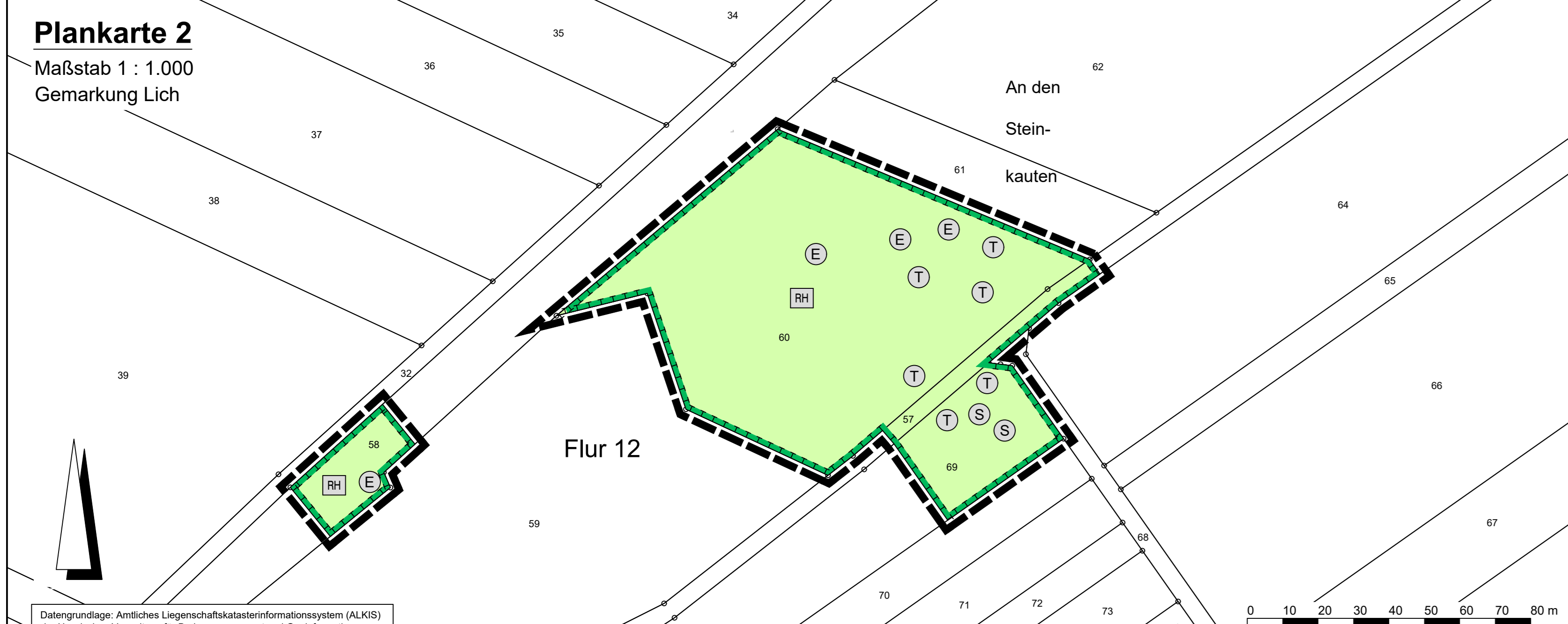
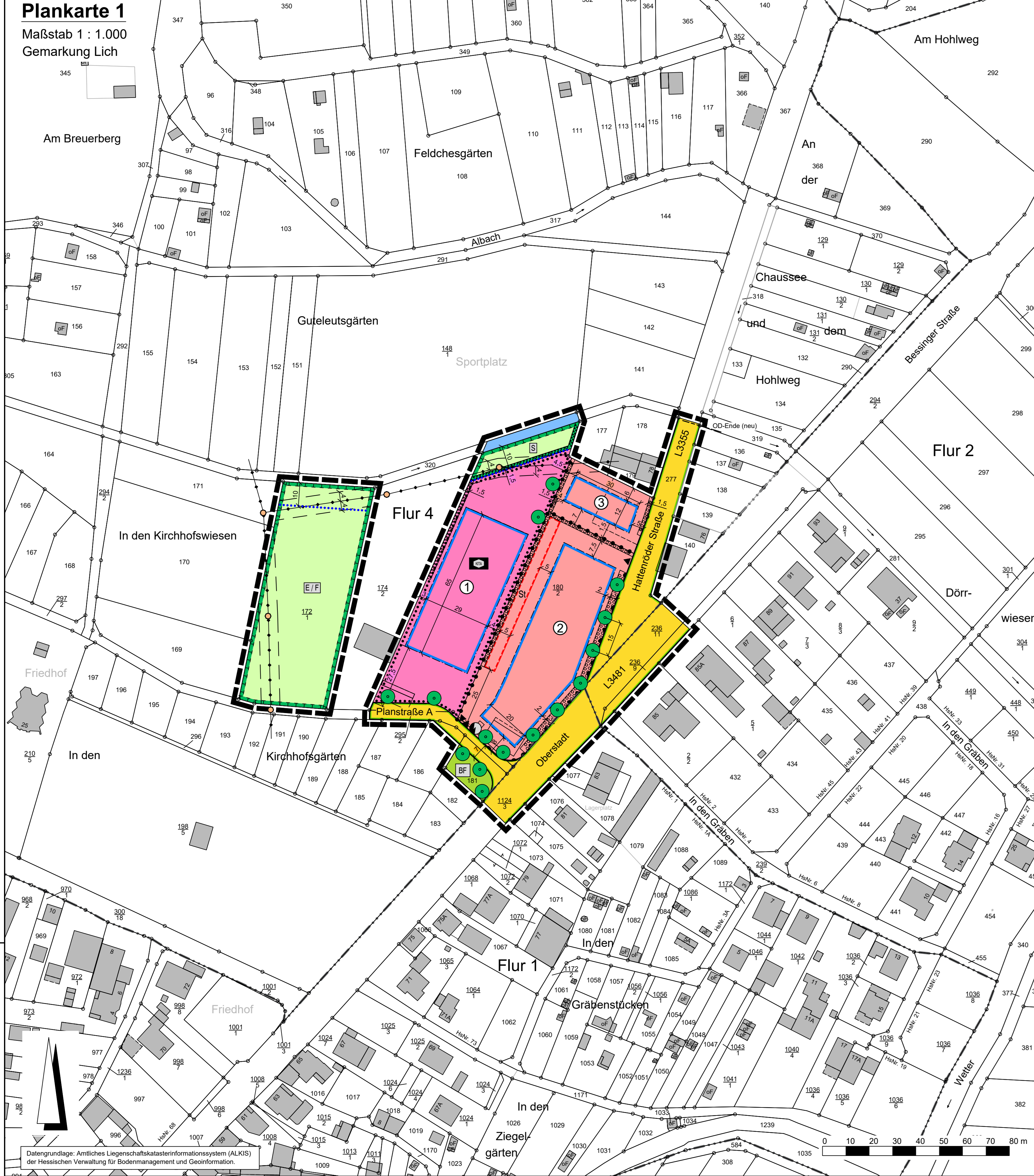


Stadt Lich, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 48 "Guteleutsgärten"



- Rechtsgrundlagen
Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
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).
Planzuchtverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).
Hessisches Wassergesetz (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 471, 475).
Hessische Gemeindeordnung (HGdO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

- Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
Flur 4
Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Verkehrflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- / Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- / Ausfahrt

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Sonstige Darstellungen
Gewässerstandlinien
Bewässerung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Freileitungsmaß (nicht eingemessen)

- Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Verkehrflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- / Ausfahrt

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1721, Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Förderung Maculinea nausitrus), die einen Bodenwert von 10,2/5,3 BWP ergeben, können als Ausgleich einer künftigen Eingriffnahme zugerechnet werden, siehe Tf 1.8.4.
Mäßenahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (berleuchtete oder warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach außen emittieren, zu verwenden.
Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als fünf sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Hauptgebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Verwehnen wird auch auf die gestalterische Festsetzung 2.2f.
Für die Allgemeinem Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt:
Bei der Grundriestaftung der Gebäude sind die Schrägfurche und schutzbefähigten Räume im Sinne der DIN 4109 auf der westlichen Gebäudehälfte, also der zur L 3555 und L 3481 lärm- abgewandten Seite, zu orientieren.

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Bauliche Anlagen (wie z.B. Einfriedungen, Stützmauern, Wege, Vegetationsstreifen, etc.) sind unzulässig. Im Bereich der Sukzessionsstadien und der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Verwallung von Böden höher (über dem natürlichen Gelände) zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und § 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird wie folgt festgelegt: Gemessen ab Oberkante Eingeshoch-Rohfußboden (OK ERFB).

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- / Ausfahrt

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Zulässig sind ausschließlich Hecken oder getrocknete (offene) Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckholz, Holz, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,8m im Bereich der Kita und 1,50 m im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, jeweils über Geländeerhöhungen. Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckholz und Verriegelung sind nur in Verbindung mit erdennischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen, siehe Artliste 4.1, zulässig. Die Verwendung von Kunststoffzäunen / Kunststoffwänden ist unzulässig. Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.
Grundstückserfahrungen entlang der Erschließungsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Maern (keine Stützmauern) und Mauer- und Betrostüchel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus erdgeschichtigem Gestein, Kiesel- oder Punktsäulmauern für Zaunelemente in der Begründung).
Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung und unter Beachtung der textlichen Festsetzung 1.12.5 und 1.13.1.

- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Hauptgebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Verwehnen wird auch auf die gestalterische Festsetzung 2.2f.
Für die Allgemeinem Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt:
Bei der Grundriestaftung der Gebäude sind die Schrägfurche und schutzbefähigten Räume im Sinne der DIN 4109 auf der westlichen Gebäudehälfte, also der zur L 3555 und L 3481 lärm- abgewandten Seite, zu orientieren.

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Bauliche Anlagen (wie z.B. Einfriedungen, Stützmauern, Wege, Vegetationsstreifen, etc.) sind unzulässig. Im Bereich der Sukzessionsstadien und der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Verwallung von Böden höher (über dem natürlichen Gelände) zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und § 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird wie folgt festgelegt: Gemessen ab Oberkante Eingeshoch-Rohfußboden (OK ERFB).

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- / Ausfahrt

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1721, Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Förderung Maculinea nausitrus), die einen Bodenwert von 10,2/5,3 BWP ergeben, können als Ausgleich einer künftigen Eingriffnahme zugerechnet werden, siehe Tf 1.8.4.
Mäßenahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (berleuchtete oder warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach außen emittieren, zu verwenden.
Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als fünf sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Hauptgebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Verwehnen wird auch auf die gestalterische Festsetzung 2.2f.
Für die Allgemeinem Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt:
Bei der Grundriestaftung der Gebäude sind die Schrägfurche und schutzbefähigten Räume im Sinne der DIN 4109 auf der westlichen Gebäudehälfte, also der zur L 3555 und L 3481 lärm- abgewandten Seite, zu orientieren.

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Bauliche Anlagen (wie z.B. Einfriedungen, Stützmauern, Wege, Vegetationsstreifen, etc.) sind unzulässig. Im Bereich der Sukzessionsstadien und der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Verwallung von Böden höher (über dem natürlichen Gelände) zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und § 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird wie folgt festgelegt: Gemessen ab Oberkante Eingeshoch-Rohfußboden (OK ERFB).

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- / Ausfahrt

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1721, Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Förderung Maculinea nausitrus), die einen Bodenwert von 10,2/5,3 BWP ergeben, können als Ausgleich einer künftigen Eingriffnahme zugerechnet werden, siehe Tf 1.8.4.
Mäßenahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (berleuchtete oder warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach außen emittieren, zu verwenden.
Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als fünf sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Hauptgebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Verwehnen wird auch auf die gestalterische Festsetzung 2.2f.
Für die Allgemeinem Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt:
Bei der Grundriestaftung der Gebäude sind die Schrägfurche und schutzbefähigten Räume im Sinne der DIN 4109 auf der westlichen Gebäudehälfte, also der zur L 3555 und L 3481 lärm- abgewandten Seite, zu orientieren.

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Bauliche Anlagen (wie z.B. Einfriedungen, Stützmauern, Wege, Vegetationsstreifen, etc.) sind unzulässig. Im Bereich der Sukzessionsstadien und der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Verwallung von Böden höher (über dem natürlichen Gelände) zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und § 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird wie folgt festgelegt: Gemessen ab Oberkante Eingeshoch-Rohfußboden (OK ERFB).

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- / Ausfahrt

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verfahrensvermerk: Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am...
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am...
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am...
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich...
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am...
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich...
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGdO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWVG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am...
Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für Rechtskraftwirkung maßgebenden Verfahrensverstöße eingeleitet worden sind.
Lich, den...
Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am...
Lich, den...
Bürgermeister
Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr
Freizeitgestaltungspilanz
Entwässerung und deren bauliche Gestaltung
Immissionsschutz
Altlasten, Bodenkontaminationen
Denkmalschutz

Stadt Lich, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 48 "Guteleutsgärten"
Planungsbüro FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Stand: 19.10.2023
20.08.2023
20.08.2023
26.07.2023
19.09.2023
Projektierung:
CAD:
Maßstab:
1:1000
Projektnummer:
21-2519
Entwurf
Wulf
Weisten, Bel
14.08.2024
12.11.2024