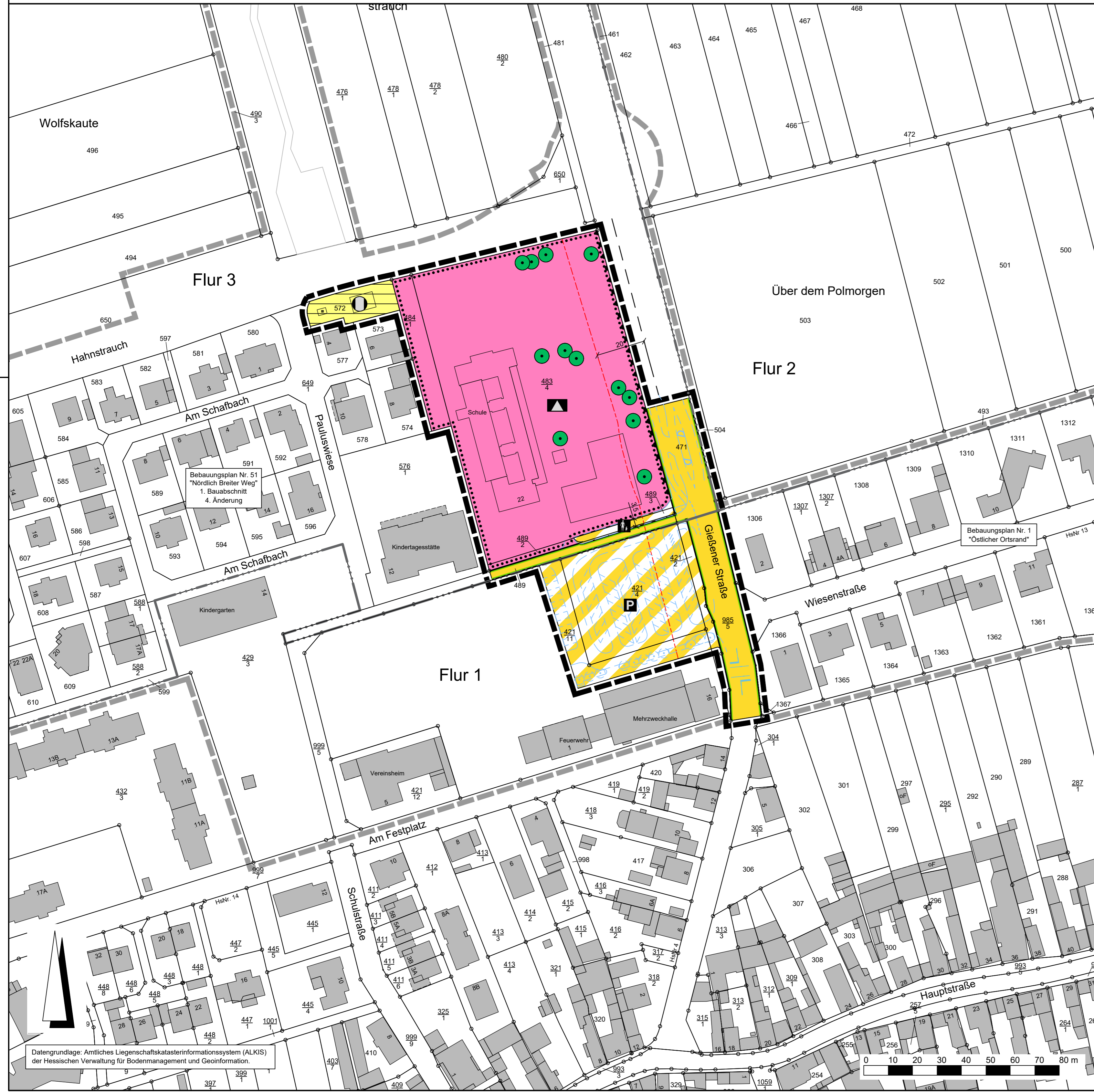


# Stadt Linden, Stadtteil Leihgestern

## Bebauungsplan Nr. 51 "Nördlich Breiter Weg"

### 6. Änderung im Bereich "Wiesengrundscheule"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),  
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),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Planzeichen

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

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
- Schule
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußweg
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
  - 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:
- Dezentrale Fernwärmestation
- Erhalt von Laubbäumen

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

- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonstige Darstellungen
  - Bauverbotszone
  - Bemaßung (verbindlich)
  - Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
  - Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
  - Parkplatzfläche / interne Straßenelemente geplant (unverbindlich)
  - interne Straßenelemente geplant (unverbindlich)

#### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ - 6. Änderung im Bereich „Wiesengrundscheule“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“-1. Bauabschnitt 4. Änderung von 2018 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.  
1.1 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt:  
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung der Schule sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.  
1.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen (siehe Artenempfehlung). Die Standorte dürfen innerhalb der Fläche variiert werden.  
1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)  
2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Zur Dachdeckung sind begrünte Dächer oder Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau, rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Die verwendeten Materialien dürfen nicht spiegeln oder reflektieren. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.  
2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
2.2.1 Es sind offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlaten in senkrechter Ausrichtung oder Drahtgeflecht jeweils in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist im Allgemeinen Wohngebiet einzuhalten.  
2.2.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.  
2.3 Begrünung von baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
2.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
2.3.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und - Sträuchern können zur Anreicherung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 150 qm, ein Strauch 25 qm (siehe Artenempfehlung).  
2.3.3 Bei Neuanlage gilt: Stein-, Kies-, Spill- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Stellplatzsatzung  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Linden.  
3.2 Denkmalschutz  
3.2.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf 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).  
3.3 Gebäudeenergiegesetz  
Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.  
3.4 Verwertung von Niederschlagswasser  
3.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.  
3.4.2 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.  
3.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) sind gemäß § 23 HStRG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3130 (Gießener Straße), gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

#### 3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise (Allgemein)

3.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuhehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.  
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) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.  
d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (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.

3.6.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Naturlumineszenz-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

3.6.3 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Gläsern oder transparenten Brüstungen, jeweils  $\geq 4 \text{ m}^2$ , sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

#### 3.7 Artenauswahl

- Artenliste 1 (Bäume):**  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

- Artenliste 2 (Sträucher):**  
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens - Buchsbaum  
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel  
Corylus avellana - Hasel  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Frangula alnus - Faulbaum  
Genista tinctoria - Färbeginstel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Lonicera caerulea - Heckenkirsche

- Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**  
Amelanchier div. spec. - Felsenbirne  
Calluna vulgaris - Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten  
Cornus florida - Blütenhartrieel  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. - Deutzie  
Forsythia x intermedia - Forsythie  
Hamamelis mollis - Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla - Hortensie

- Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**  
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Clematis vitalba - Wald-Rebe  
Hedera helix - Efeu  
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

- Obstbäume:**  
Malus domestica - Apfel  
Prunus avium - Kulturkirsche  
Prunus cerasus - Sauerkirsche  
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis - Birne  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne

- Malus sylvestris - Wildapfel**  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Ribes div. spec. - Beerensträucher  
Rosa canina - Hundrose  
Salix caprea - Salweide  
Salix purpurea - Purpurweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt**  
Lonicera nigra - Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. - Magnolie  
Malus div. spec. - Zierapfel  
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. - Rosen  
Spiraea div. spec. - Spiere  
Weigela div. spec. - Weigelia

- Lonicera spec. - Heckenkirsche**  
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein  
Polygonum aubertii - Knöterich  
Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis einschließl. \_\_\_\_\_  
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 \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

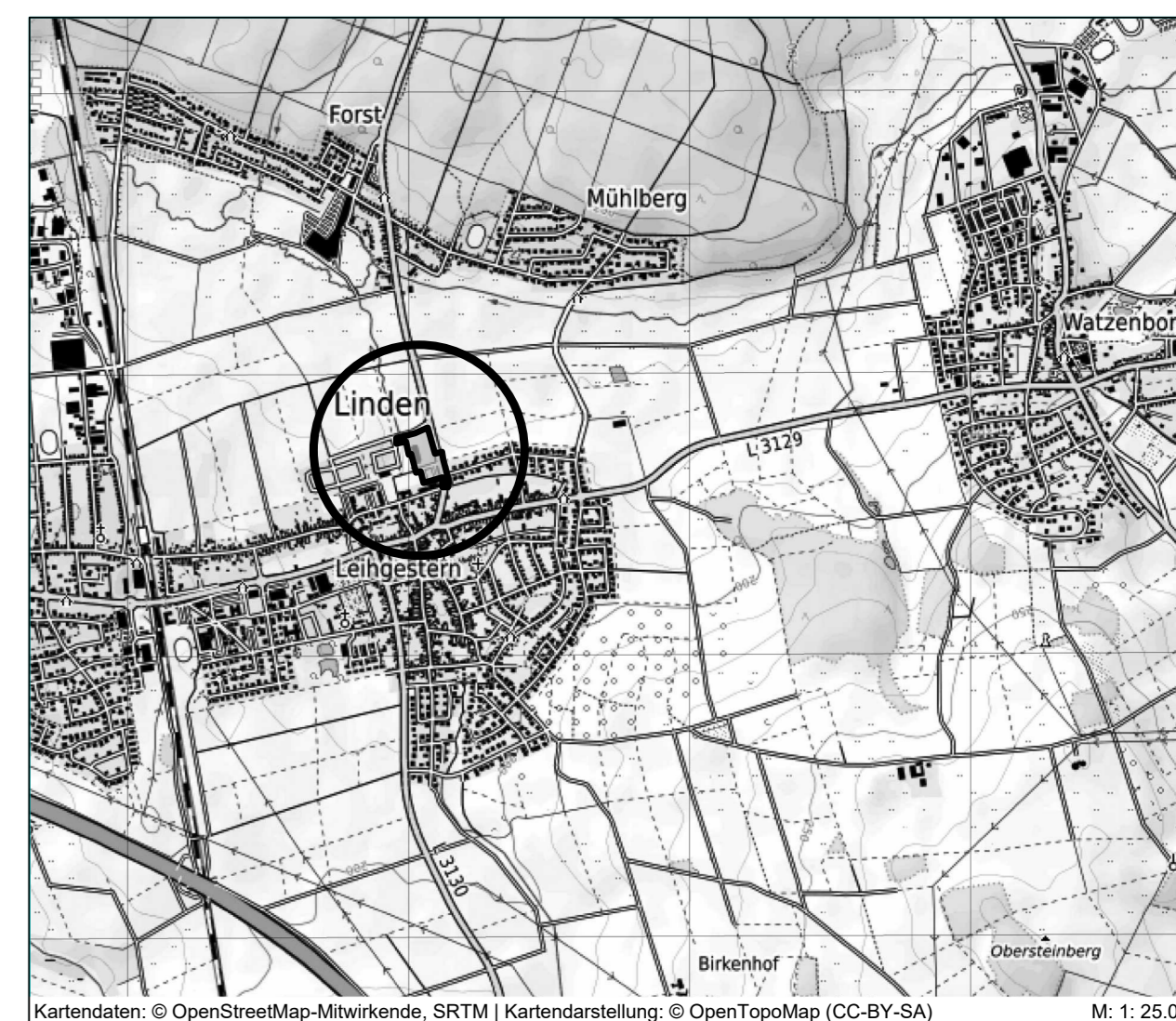
Linden, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
Linden, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Stadt Linden, Stadtteil Leihgestern  
Bebauungsplan Nr. 51 "Nördlich Breiter Weg"  
6. Änderung im Bereich "Wiesengrundscheule"



PLANUNGSBÜRO FISCHER  
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wellerberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de  
Stand: 24.04.2026  
Entwurf  
Projektleitung: Will  
CAD: Beil, M.Damm  
Maßstab: 1:1.000  
Projektnummer: 23-2959