

Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus in Simmersbach“, Gemarkung Simmersbach, Gemeinde Eschenburg

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist ein Feuerwehrgerätehaus mit allen erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

2.1 Stellplätze sind auch ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längenbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig.

2.2 Innerhalb der Bauverbotszone mit Index 2 sind befestigte Flächen zulässig, wenn Hessen Mobil zustimmt.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1. Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen.

Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), zulässig.

3.2. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen und Ersetzen von Bäumen und Sträuchern“ mit dem Index F1 sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art bei einer Pflanzdichte von ein Stück/Quadratmeter zu pflanzen, Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchpflanzungen zu integrieren. Die Pappeln sind durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
- 4.2 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen und Ersetzen von Bäumen und Sträuchern“ mit dem Index F1 und die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.
- 4.3 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen, zum Beispiel auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..

Standortgerechte heimische Gehölze sind z.B.:

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **, K	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *, K	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Frangula alnus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung, K „Klima verträgliche“ Gehölze (Trockenheit))

5. Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Es sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante, auch in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.

6. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Dachflächen sind, mind. teilweise, an Brauchwasserzisternen anzuschließen. Die Zisternen müssen mindestens 5 m³ groß sein. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

7.1. Die Baufeldräumung ist im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorzunehmen. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss sachkundig geprüft werden, ob dies aus Artenschutzgründen möglich ist.

Wenn dies der Fall ist, können die Baumaßnahmen auch außerhalb des o.g. Zeitraumes durchgeführt werden, wenn die Untere Naturschutzbehörde zustimmt.

7.2. Vor Beginn von Baumaßnahmen an Gebäuden ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob überprüft werden muss, ob von den Maßnahmen Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln betroffen sein können.

Es ist daher abzustimmen, ob artenschutzrechtliche Überprüfungen vorgenommen werden müssen.

7.3. Innerhalb der Bauverbotszone mit Index 1 dürfen gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, nicht errichtet werden.

Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 9 (2) FStrG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Für bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet werden sollen, ist gemäß § 9 (1) FStrG die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 63 HBO.

Grundsätzlich gilt vorbehaltlich der weiteren Abstimmung mit Hessen Mobil:

- Gehölze, Böschungen und Ausstattungselemente entlang der Bundesstraße dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen nicht einschränken.

- Sträucher und Hecken haben mit ihrem Außenriss einen Mindestabstand von 2 m zum äußeren Rand des Bankettes beziehungsweise zur Straßenentwässerung einzuhalten.
- Oberflächenwasser darf nicht auf die Straßenparzellen oder in Entwässerungsanlagen der Bundesstraße geleitet werden.
- Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße führen.

7.4. Bei den bereits bebauten Flächen handelt es sich um einen Altstandort, frühere Lager- bzw. Ausstellungshalle.

Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

8. Hinweise

8.1. 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 (§ 55 (2) WHG).

Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).“

8.2. Wenn für die Realisierung der Planung eine Grundwasserhaltung erforderlich ist oder wenn durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten des Grundwassers erforderlich ist, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Maßnahmen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind auch anzuzeigen.

Wenn bei der Baumaßnahme Tiefeneingriffe vorgesehen werden, zum Beispiel für den Bau geothermischer Anlagen, ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

8.3. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

Aufgestellt: 09.07.2025

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

