

1. Teil-Änderung des Bebauungsplanes

„Auf dem Gleichen Nr. 4“, Ortsteil Hirzenhain-Bahnhof

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (3) BauGB

Die Traufhöhe der talseitigen Außenwand, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Mauerwerk/Dachhaut, darf 6,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand, darf nicht weniger als 2,50 m und nicht mehr als 4,50 m betragen.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.1 Private Wege, private PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

2.2 Die Grundstücksfreiflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen; je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen.

Standortgerechte Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Hainbuche *	Carpinus betulus
Spitzahorn **	Acer platanoides
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus

und hochstämmige lokale Obstbäume:

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa

(*für heckenartige Einfriedungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

2.3 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

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

Einfriedigungen dürfen nur niveaugleich ausgeführt werden, daher sind Mauersockel für Zäune unzulässig. Ausgenommen sind Stellkanten bis 5 cm über bestehendes Geländeniveau.

Die Einfriedigungen dürfen max. 1,50 m hoch hergestellt werden.

Sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

4.1. Das Baugebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Hirzenhain, s. Verordnung vom 04.10.1976, StAnz.: 43/1976, S. 1928.

Die in der Verordnung enthaltenen Auflagen und Verbote sind zu beachten.

4.2. Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).“

4.3. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist die zuständige Behörde zu informieren. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt werden.

- 4.4. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 4.5. 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: 02.11.2021

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

