

Bebauungsplan „Rommelsberg“, Gemarkung Eibelshausen

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in den Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
 - 1.2. Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, z. B. Spielotheken, sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3. Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind nicht zulässig.
2. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Definition der abweichenden Bauweise:
Die gemäß § 22 (2) BauNVO maximal zul. Länge der Gebäude von 50 m bei offener Bauweise darf abweichend gemäß § 22 (4) BauNVO überschritten werden.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 3.1 Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 - 3.2 Stellplätze und deren Zufahrten sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 (11) HBO zulässig.
4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 4.1 Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.
 - 4.2 Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Wenn die Baufeldräumung außerhalb des oben

genannten Zeitraumes stattfinden muss, ist die Räumung durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

- 4.3. Private Wege und private PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- 4.4. Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind auf Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig 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“).
5. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
 - 5.1. Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 60 % mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken. Wenn für technisch bedingte Aufbauten, zum Beispiel Antennen, Rohre, Belichtung, mehr als 20 % der Dachflächen benötigt werden, ist eine Unterschreitung der 60-prozentigen Modulfläche im erforderlichen nachgewiesenen Umfang zulässig. Die Flächen, die zwischen Außenwand und einer zurückgesetzten Außenwand des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) entstehen, können unberücksichtigt bleiben. Dies gilt auch für Dachflächen, die genutzt werden sollen, zum Beispiel als Dachterrasse.
 - 5.2. Die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungssarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur \leq 2.700 Kelvin zu verwenden.
6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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. Anzurechnen sind auch Bepflanzungen, die aufgrund der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eschenburg vorgenommen werden.

Standortgerechte heimische bzw. Klima verträgliche Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Esche *, **, K	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarz-Erle *	<i>Alnus glutinosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche *, **, K	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn **, K	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Espe/Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Feldulme **, K	<i>Ulmus minor</i>
Walnussbaum **, K	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel K	<i>Malus sylvestris</i>
Spitzahorn **, K	<i>Tilia tomentosa</i>
Silberpappel **, K	<i>Acer platanoides</i>
Wildkirsche K	<i>Ulmus laevis</i>
Wildbirne K	<i>Pyrus pyraster</i>

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Weißdorn *	<i>Crataegus monogyna</i> u. <i>laevigata</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hundsrose *, K	<i>Rosa canina</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Waldrebe K	<i>Clematis vitalba</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hartriegel *, K	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigr. Weißdorn K	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Traubenkirsche K	<i>Prunus padus</i>
Kreuzdorn K	<i>Rhamnus carthartica</i>
Pfaffenhütchen, K	<i>Euonymus europaea</i>
Heckenkirsche *, K	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder *, K	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball *, K	<i>Viburnum opulus</i>

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

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

- 7.1. Für die Fassaden dürfen keine grellen Farben gewählt werden. Sie sind mit gedeckten, hellen bzw. weißen Farbtönen zu versehen.
- 7.2. Die Einfriedigungen dürfen nur blickoffen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen.
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Maschendraht, Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz mit einer Länge von 0,5 m.
- 7.3. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jeglicher Hinweisschilder) sind nur bis auf Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen.
Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 7.4. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

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

- 8.1. Mindestens 200 m² Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Die Flächengröße ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
Das Wasser ist als Brauchwasser und/oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.
Die Zisternen müssen mindestens 5 m³ groß sein.
- 8.2. Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften.
Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden.
Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Die Parameter, die für die Berechnung angesetzt werden müssen, sind mit dem Bauamt der Gemeinde Eschenburg abzustimmen.
Das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden.
Die Drossel und deren Notüberlauf dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden.

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise
 - 9.1. Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob von den Maßnahmen Vögel betroffen sind. Wenn Vögel betroffen sind, ist die Räumung nicht zulässig.
 - 9.2. Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).“
 - 9.3. 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.
Tiefeneingriffe, zum Beispiel für geothermische Anlagen, Erdaufschlüsse, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sowie Vorhaben, für die eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist gegebenen Falles eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.
 - 9.4. 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, Archäologische Denkmalpflege oder der Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
 - 9.5. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfelder, in denen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen nicht vor.
Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
 - 9.6. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

- 9.7. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einen Eingriff in Höhe von 149.320 Biotopwertpunkten zu. Dieses Defizit ist auszugleichen.

Aufgestellt: 05.08.2025

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

