

Bebauungsplan „Berliner Straße/Königsberger Straße“, Gemarkung Eibelshausen

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und (§ 9 (3) BauGB).
 - 1.1. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 1.2. Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude mit Dachneigungen größer als 10° darf 9,0 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).
Die Firsthöhe der Gebäude mit Dachneigungen gleich oder kleiner als 10° darf maximal 7 m hoch ausgeführt werden.

Technisch bedingte Aufbauten sowie Solarthermie-/Photovoltaikanlagen, sind bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen.
 - 1.3. Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das unterste Geschoss oder das Dachgeschoss sind baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (unterstes Geschoss oder Dachgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.
 - 1.4. Bei Ermittlung der Grundfläche sind die privaten Wege, die zur Erschließung der Grundstücke, die in 2. Reihe liegen, erforderlich sind, gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht mitzurechnen.
2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmезentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

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

Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), wenn zeichnerisch nicht anders festgesetzt.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

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

Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

Wenn die Baufeldräumung außerhalb des oben genannten Zeitraumes stattfinden muss, ist die Räumung durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

7. 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)

7.1. Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Wenn die Dachfläche der Wohngebäude bzw. Wohndoppelhaushälften größer als 150 m² ist, ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 8 Kilowattpeak (kWp) zu installieren.

Alternativ sind auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, zulässig. Hierbei gilt: 1 kWp = 5 m² Module der Photovoltaikanlage = 5 m² Module der Solarthermieanlage.

7.2. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.

Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin zu verwenden.

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

- 8.1 Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze, dürfen bis max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z.B.:

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula

und hochstämmige lokale Obstbäume

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

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

- 8.2 Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig. Der Spritzschutz der Fassaden, z.B. Hausumrandung mit Kiesbett, ist hiervon ausgenommen.

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

- 9.1 Anstelle des Dachgeschosses darf max. ein einziges Staffelgeschoss gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).
- 9.2 Die Einfriedigungen dürfen nur blickoffen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen. Die Einfriedigungen dürfen max. 2 m hoch, gerechnet ab der vorhandenen Geländeoberkante, vorgesehen werden. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedigungen aus Gehölzen.

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

Die Dachflächen sind an ober- oder unterirdische Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser und/oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Zisternen müssen mindestens 5 m³ groß sein.

Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

11. Hinweise

11.1. Die Entwässerung des westlichsten Grundstückes wird voraussichtlich nur über eine Hebeanlage an die öffentliche Kanalisation, die in der Berliner Straße liegt, angeschlossen werden können.

11.2. 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 Abs. 2 WHG).

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).“

Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

11.3. Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014).

11.4. 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.

11.5. 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, Archäologische Denkmalpflege 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 Abs. 3 HDSchG).

- 11.6. 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.

Aufgestellt: 29.08.2023

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

