

Gemeinde Eschenburg

Bebauungsplan „Stietefeld/Sonnenstraße“ Gemarkung Roth

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Beteiligung der Behörden gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB und der Öffent-
lichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Veranlassung | 3 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. | Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren | 4 |
| 3.1 | Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 3.2 | Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren | 5 |
| 4. | Altflächen | 6 |
| 5. | Bestand und Artenschutz | 6 |
| 6. | Planung | 7 |
| 6.1 | Städtebau | 7 |
| 6.2 | Erschließung..... | 9 |
| 6.2.1 | Verkehr..... | 9 |
| 6.2.2 | Energie | 9 |
| 6.2.3 | Wasserwirtschaft | 11 |
| 6.3 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 13 |
| 6.4 | Städtebauliche Empfehlungen (unverbindlich) | 13 |
| 6.5 | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise..... | 13 |
| 7. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 14 |
| 8. | Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB) | 14 |
| 9. | Rechtliches Verfahren | 14 |

1. Veranlassung

Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes können insgesamt 5 Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Roth. Südlich grenzen hinter der öffentlichen Straße bebaute Wohnbaugrundstücke (Stietestraße Nummern 12 und 13 sowie Sonnenstraße 9 und 10) an. Am östlichen Geltungsbereichsrand verläuft der Achenbacher Weg. Sowohl in Richtung Nordwesten als auch Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Städtebaulich werden die angrenzenden Flächen durch den seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hopfenbaum“ geordnet, s. folgende Abbildung.

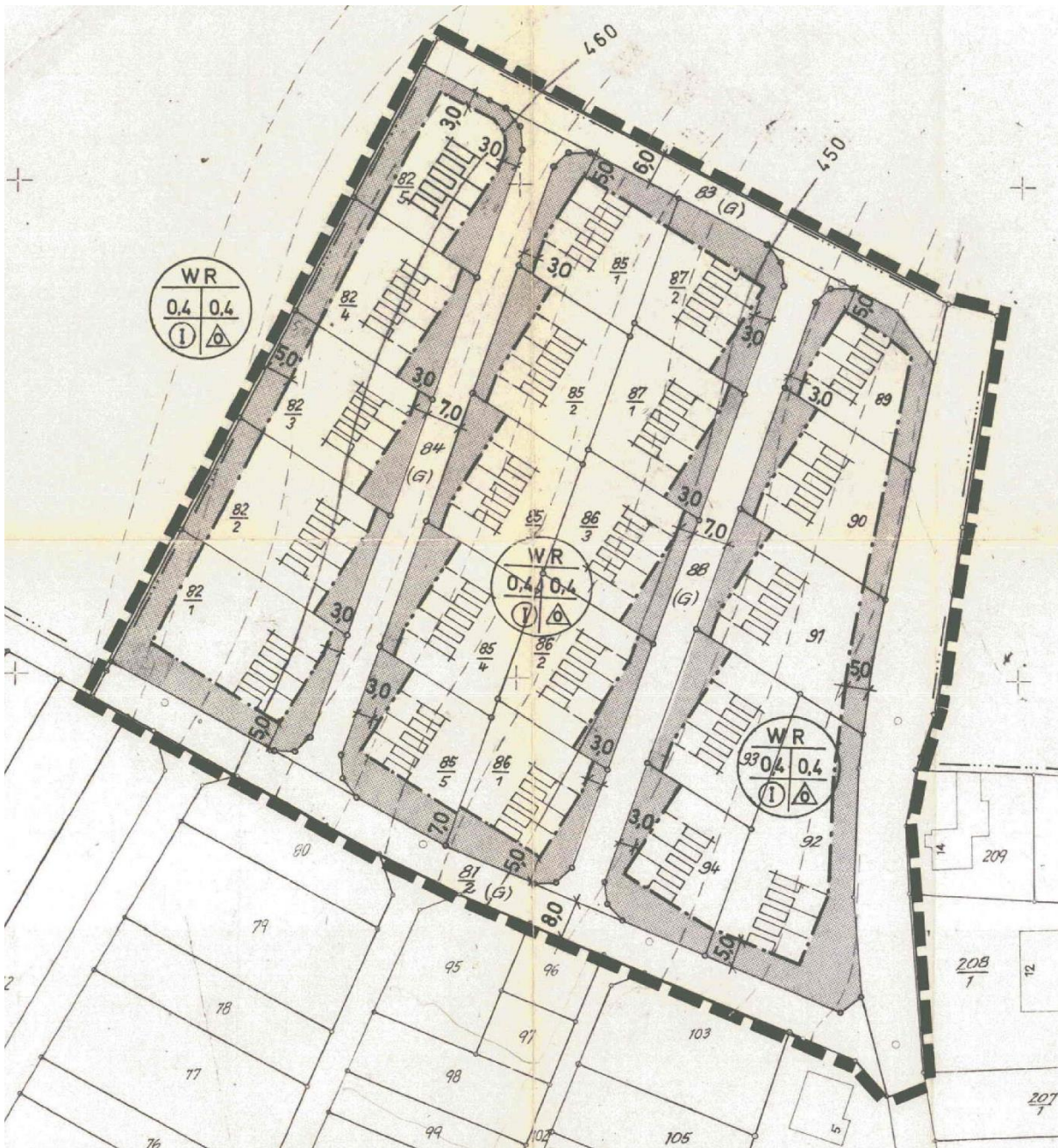


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hopfenbaum“

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan teilweise als Vorranggebiet und teilweise als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan ist in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung offenzuhalten.

„In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“ (6.3-1 (Z) Regionalplan).

Da der Geltungsbereich lediglich rund 2700 m² groß ist, ist er nicht raumbedeutsam. Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Dezember 2022 gefasst.

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die jeweils gültige Fassung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sind im jeweiligen Gesetz angegeben:

§ 233 (1) BauGB:

„Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

§ 25g BauNVO:

„Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 7. Juli 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung öffentlich ausgelegt oder nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden, so ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 7. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

Von den in den § 233 (1) BauGB und § 25g BauNVO genannten Möglichkeiten, macht die Gemeinde Gebrauch und legt die Bauleitplanung nach der ab 07.07.2023 geltenden Fassung öffentlich aus.

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt werden daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anschließend wird die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird wahrscheinlich um etwa 2 Wochen verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen ist.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

5. Bestand und Artenschutz

Die Flächen werden als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt, siehe Foto 1.



Foto 1: Blick von West nach Südost auf den Geltungsbereich und die angrenzend bereits vorhandene Erschließungsstraße (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2023)

Die Flächen in südwestlicher Richtung sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hopfenbaum“ eingeschossig bebaut, s. Foto 2.



Foto 2: Blick von Norden in Richtung Süden auf die eingeschossig bebaute Ortslage (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2023)

In 2023 wurden bzw. werden für den Geltungsbereich als Grundlage für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ökologische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor. Sie werden vor der öffentlichen Auslegung in die Bauleitplanung eingearbeitet.

6. Planung

6.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der angrenzend vorhandenen Bausubstanz festgesetzt.

Im Planbereich sind nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Durch die gewählten Baugrenzen und die offene Bauweise können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wurde beschränkt, damit sich die neuen Gebäude gut in das vorhandene Ortsbild einfügen und keine zu wuchtigen Gebäude entstehen können.

Eine Wohnung bzw. Wohneinheit ist wie folgt definiert:

Als Wohnung wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Nach der Hessischen Bauordnung gehören zu einer Wohnung eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum.

Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Der Bauherr kann daher innerhalb eines Hauses mehrere Wohnungen, zum Beispiel für die Eltern, Kinder usw. schaffen, ohne dass diese auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet werden, wenn sie keinen eigenen abschließbaren Zugang haben. Er kann daher zusätzlich eine einzige Wohnung, zum Beispiel für die Vermietung, realisieren.

In einem Doppelhaus können insgesamt 4 Wohnungen gebaut werden. Das Doppelhaus setzt aber voraus, dass es auf 2 verschiedenen Grundstücken errichtet wird. Wird ein Haus mit 2 Hauseingängen auf einem einzigen Grundstück errichtet, handelt es sich um ein Einzelhaus. Dann können wieder nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Es ist anstelle des Dachgeschosses nur ein einziges Staffelgeschoss zulässig.

Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und daher eine kleinere Grundfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist.

Ohne Aufnahme dieser Festsetzung könnten daher mehrere Staffelgeschosse übereinander vorgesehen werden, da sich die Zahl der Vollgeschosse nicht ändert, wenn die Grundfläche des Staffelgeschosses höchstens $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt. Wegen der aufgenommenen Firsthöhe ist dies allerdings ohnehin nur beschränkt möglich.

Ergänzend ist die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, da bei Ausnutzung aller Möglichkeiten sehr hohe Gebäude entstehen können.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhen wurden Höhenlinien der Geländeoberkante in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da Gebäude mit Staffelgeschossen bzw. mit flach geneigten Dächern wuchtiger wirken, wurde für diese Gebäude eine niedrigere Firsthöhe gewählt.

Bei Ermittlung der Höhe sind Dachaufbauten nicht mitzurechnen.

Die Gebäude sind eingeschossig zu erstellen, wobei zweigeschossige Gebäude zulässig sind, wenn es sich bei dem 2. Vollgeschoss um das Dachgeschoss handelt. Wegen der Hanglage ist es auch denkbar, dass das unterste Geschoss mehr als 1,4 m im Mittel oberhalb des Geländes liegt, sodass es sich um kein Keller- sondern um ein Vollgeschoss handelt. Auch dies ist als 2. Vollgeschoss zulässig.

Dadurch wird eine optimale Ausnutzung des umbauten Raumes bei einer nicht allzu hohen Gebäudehöhe zugelassen.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude und Firstrichtung der Dächer nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

Die Einfriedigungen sind offen zu gestalten, damit diese nicht zu dominant bzw. einengend wirken. Da das Gelände relativ steil ist, dürfen auch Stützmauern verwendet werden.

Die Einfriedigungen von Grundstücken, die direkt an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, müssen gemäß Nachbarrechtsgesetz einen Abstand von 0,5 m zur Grenze einhalten.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Das Gebiet ist verkehrstechnisch erschlossen, siehe Foto 1. Die Straße ist noch nicht endausgebaut.

Die Erschließung ist über die Stietestraße, die Sonnenstraße sowie den Achenbacher Weg möglich.

Auch der Achenbacher Weg ist noch nicht endausgebaut, siehe Foto 3.



Foto 3: Blick auf den Achenbacher Weg in Richtung Süden (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

Eine etwaige Erweiterung des Neubaugebietes in Richtung Norden kann wegen der aufgenommenen inneren Erschließungsstraße in Verlängerung der Stietestraße bzw. über den Achenbacher Weg erfolgen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit zur öffentlichen Straße genügend Stauraum vorhanden ist bzw. die Pflanzstreifen ihre Funktion behalten.

6.2.2 Energie

Freileitungen sind nicht vorhanden.

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche

Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

Die Sonnenenergie ist für neu errichtete Dächer bzw. Dächer, die um mindestens 50 m² vergrößert werden, aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO₂-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.

Es muss daher je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 5 Kilowattpeak (kWp), bei Gebäuden, bei denen die Dachfläche größer als 150 m² ist mit einer Leistung von mind. 8 kWp installiert werden. Alternativ können auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, installiert werden.

Für die Größe der Anlagen gilt:

$$1 \text{ kWp} = 5 \text{ m}^2 \text{ Photovoltaikmodule} = 5 \text{ m}^2 \text{ Solarthermiemodule}$$

Die Leistung von Photovoltaikanlagen wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben. Dabei entspricht eine Nennleistung von 1 Kilowatt (kW) in etwa einem 1 kWp. Um eine Leistung von 1 kWp zu erreichen sind je nach äußeren Bedingungen 2 bis 3 Module auf einer Dachfläche von rd. 5 Quadratmetern erforderlich.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 25 m² auf dem Dach eines Einfamilienhauses kann also in etwa so viel Strom (rd. 4.000 – 5.000 kWh) produzieren, wie eine Vier-Köpfige Familie durchschnittlich im Jahr verbraucht.

Um den Ertrag der Photovoltaik- oder Solarthermiemodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Die Photovoltaikanlagen amortisieren sich in einem Zeitraum von 10-15 Jahren.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 2700 Kelvin, zu wählen.

Zur Reduzierung des Flächenverbrauch dürfen Versorgungsflächen mit einem Grenzabstand < 3,00 m errichtet werden.

6.2.3 Wasserwirtschaft

In der Stietestraße und in der Sonnenstraße sind Wasserversorgungsleitungen (DN 80 und 100) verlegt, die auch miteinander verbunden sind, siehe folgende Abbildung.

Es sind daher lediglich zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich.



Abb. 2: Auszug aus Bestandsplan „Wasserversorgungsleitung“

Für Löschwasser stehen 96 m³/h zur Verfügung.

Die festgesetzten Zisternen zum Auffangen des anfallenden Niederschlagswassers reduzieren, wenn das Wasser genutzt wird, den Trinkwasserverbrauch. Dies erscheint vor allem wegen der in den vergangenen Jahren aufgetretenen geringeren Niederschläge wichtig zu sein.

In der Stietestraße und in der Sonnenstraße sind öffentliche Kanäle im Mischsystem verlegt. Da der Kanal in der Stietestraße lediglich mit DN 250 gebaut wurde, sollte der 300er Kanal der Sonnenstraße für die Ableitung des anfallenden Abwassers genutzt werden. Dieser Kanal müsste daher bis zum nordwestlichen Grundstück verlängert werden.

Die 5 Grundstücke sollen zur ordnungsgemäßen Entwässerung ebenfalls an die vorhandene Kanalisation, siehe Abbildung 3, angeschlossen werden.



Abb. 3: Auszug aus Bestandsplan „Kanalisation“

Die Keller-Entwässerung des östlichen Grundstücks wird aufgrund des abfallenden Geländes voraussichtlich nur über eine Hebeanlage an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können sein.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden folgende Hinweise aufgenommen:

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss anzuzeigen.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde festgesetzt, dass für Pflanzflächen standortgerechte Laubgehölze gewählt werden müssen. Nur zu max. 10 % der übrigen Pflanzungen, dürfen auch standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze, verwendet werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind. Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

Zum Schutz brütender Vögel wurde gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag eine

6.4 Städtebauliche Empfehlungen (unverbindlich)

Für die Mülltrennung sind je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich. Es wird empfohlen, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden.

Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie die Mülleimerstandorte eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Sollte bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen werden ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Einfriedungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m errichtet werden.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird vor der öffentlichen Auslegung erstellt.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Die Neuordnung der Grundstücke ist vorgesehen.

9. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

21.09.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

