

# Bebauungsplan „Im Krieacker“, Ortsteil Eibelshausen

## Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 1.1. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsflächen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
  - 1.2. Die gemäß § 8 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Sie sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 (11) HBO zulässig.
3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 3.1. Mindestens 1.800 m<sup>2</sup> der privaten Wege, privaten PKW-Stellplätze oder der Hofflächen sind insgesamt 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 versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
  - 3.2. Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind 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“).
  - 3.3. 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 ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

4. 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)

Neue 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.

Definition „Neue Dachflächen“: Dachflächen, die neu errichtet wurden, daher auch statisch neu berechnet wurden.

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

Auf mindestens 6 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als bepflanzt gilt: Je 10 m<sup>2</sup> ein Baum und je 2 m<sup>2</sup> ein Strauch.

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

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

und hochstämmige lokale Obstbäume

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

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

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

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

Die Einfriedigungen dürfen nur blickoffen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen.

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen (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. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

- 7.1. 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.

- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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 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).
- 7.5. 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: 24.10.2023

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

