

Bebauungsplan „Hütte“, 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 Grundflächenzahl darf für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis auf 0,85 überschritten werden.
- 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).
 - 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)

Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, und eine Durchwurzelung nicht zulassen, 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 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“, Spritzschutz der Fassaden), zulässig.

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 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.

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

5.2 Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

6 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Es sind folgende Emissionskontingente $L_{EK \max.}$ nach DIN 45691 zulässig:

- Tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) 63 dB und
- nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 48 dB.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Stand 12/2006 Die Einhaltung der maximal zulässigen Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

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

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **, K	Fraxinus excelsior
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	Prunus avium
Wildbirne K	Pyrus pyraster

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *, K	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Waldrebe K	Clematis vitalba
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
Liguster*, K	Ligustrum vulgare

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

K „Klima verträgliche“ Gehölze (Trockenheit)

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

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz mit einer Länge von max. 0,5 m, auch in Verbindung mit standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.

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

9.1 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.

9.2 Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 (1) HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), mit Ausnahme der eingetragenen Gebäude (innerhalb der überbaubaren Flächen) und der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Einfriedigungen, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen ist die Genehmigung zu beantragen.

Gehölze, Böschungen und Ausstattungselemente entlang der L 3034 dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der Landesstraße sowie im Einmündungsbereich nicht einschränken.

Sträucher und Hecken haben mit ihrem Außenriss einen Mindestabstand von 2 m zum äußeren Rand des Bankettes beziehungsweise zur Straßenentwässerung einzuhalten.

Wenn Gehölze gepflanzt werden, die einen artgemäßen Stammumfang von 8 cm oder größer ausbilden können, müssen die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 oder jünger“ beachtet werden.

Oberflächenwasser des Plangebietes darf nicht auf die Straßenparzellen oder in Entwässerungsanlagen der L 3034 geleitet werden.

Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Laaspher Straße (L 3034) führen.

- 9.3 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 Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 9.4 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.
- 9.5 Wenn bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 9.6 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).
- 9.7 Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Eschenburg während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Aufgestellt: 07.02.2025

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

