

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 5 BAUNVO

1.1 Vergnügungsstätten

Im Gewerbe- und Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Nachtbars, Sexdarbietungen, Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken) nicht zulässig.

1.2 Einzelhandel

Im Gewerbegebiet ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 16 BAUNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf die Traufhöhe der felseitigen Außenwand, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Mauerwerk/Dachhaut, 6,50 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand, nicht weniger als 2,50 m und nicht mehr als 4,50 m betragen.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 3 BAUGB

3.1 Grundstücksgröße

Für die Größe der Wohngrundstücke wird im Bereich WA1 ein Höchstmaß von 450 qm festgesetzt.

Für die Größe der Wohngrundstücke wird im Bereich WA2 ein Höchstmaß von 650 qm festgesetzt.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, z.B. Pflaster mit breiten Fugenöffnungen, Schotterrassen, Schotter u.a.

4.2 Extensivierung der Grünlandnutzung (F2)

Auf den Flächen F2 ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd ab dem 15. Juni und die zweite Mahd ab dem 01. September vorzunehmen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren; Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist eine extensive Nachweide mit Rindern (max. 1,5 Großvieheinheiten pro ha) oder ein Weidegang mit einer Wanderschafherde möglich. Dem Vieh darf während der Weidezeit nicht zugefüttert werden.

4.3 Extensive Pflege von Feuchtwiesen (F3)

Die Fläche F3 ist einmal jährlich nach dem 01. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren; Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 8A (1) BNATSchG

5.1 Zuordnung

Die Randeingrünung (F1), die Verpflanzung der Orchideen (F3) sowie die Grünlandextensivierung (F2) in einer Größenordnung von 4,6 ha werden den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

Hinweis:

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen das Anpflanzen von Straßenbäumen sowie die Grünlandextensivierung (F2) in einer Größenordnung von 1 ha.

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB

6.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Gewerbegebiet sind lärmemittierende Maschinen und Anlagen, die Störungen im angrenzenden Mischgebiet und in den benachbarten Wohnbauflächen hervorrufen können, nur in Gebäuden zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die Wände der Gebäude, in denen lärmemittierende Maschinen und Anlagen untergebracht sind auf der Nord-, Ost- und Südseite geschlossen auszuführen. Lichtöffnungen sind in diesen Wänden nur als feststehende schallgedämmte Fenster zulässig.

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB

7.1 Randeingrünung (F1)

Auf der Fläche F1 ist eine Gehölzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Je 100 qm sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 10/12 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 100/150 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60/80 oder 80/100 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide

Sträucher:

Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdom
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdom
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

7.2 Anpflanzung von Straßenbäumen

Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zweiseitig im Abstand von ca. 30 m zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Empfohlene Arten:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

8. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB

8.1 Gehölzerhaltung

Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind Laubgehölze, insbesondere die alten Buchen (*Fagus sylvatica*), zu erhalten.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

A. Werbeanlagen

Im Gewerbe- und Mischgebiet dürfen Werbeanlagen die Traufhöhe der Gebäude an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig.

B. Verwendung von Niederschlagswasser

Im Allgemeinen Wohngebiet ist für das Oberflächenwasser der Dachflächen eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm Gebäudegrundfläche herzustellen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf in das örtliche Entwässerungssystem abzuleiten (s. auch Hinweis).

C. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksfreiflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen; je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen (Artenliste s. Festsetzung A, Pkt. 8.1).

D. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen; sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Festsetzungen für den
Friedungsbereich nicht
relevant.

C) HINWEISE

Der auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Bodenaushub sollte im Sinne des § 87 (2) Nr. 4 auf den Grundstücken untergebracht werden.

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Für eine Versickerung bedarf es einer Erlaubnis der §§ 7, 7a HWG in Verbindung mit § 19 HWG in der Fassung vom 22.01.1990. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf § 42 (2) HBO in der Fassung vom 28.12.1993 verwiesen.

Für die Ableitung von Grundwasser, das während der Baugrubenherstellung anfällt, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Wasserbehörde, erforderlich.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen sind gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 3043 ausgeschlossen (BlmSchG).

Die in der Verordnung vom 04.10.1976, StAnz.: 43/1976, S. 1928, aufgeführten Verbote und Auflagen für die Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Hirzenhain, sind zu beachten und einzuhalten.