

Textliche Festsetzungen des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung des Baugebietes Gispel“, Gemarkung Ewersbach

(Die Änderungen zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind gestrichen/unterstrichen dargestellt.)

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

2. Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen dürfen max. 5,5 m breit versiegelt werden.

3. ~~Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21 BauGB)~~

~~Die Flächen des Leitungsrechtes für den Abwasserkanal sind von Bauwerken, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.~~

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

4.1. Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 2,5 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn **	Acer platanoides

Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Salweide	Salix caprea
Wildapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Waldrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnuscarthartica
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Stachelbeere	Ribes uva - crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa
Seidelbast	Daphne mezereum
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

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

- 4.2. Ein standortgerechter und heimischer Laubbaum 2. Ordnung ist je Grundstück auf privatem Grundstück an der Straße zu pflanzen, wenn das Grundstück mit mehr als 10 m Breite an die öffentliche Straßenparzelle grenzt. Der Abstand zur Straßenparzelle darf höchstens 2,5 m betragen.
- 4.3. Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelungen der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig. Wasserdurchlässige Bauweise muss nicht gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird. In diesem Falle dürfen die Fugen und der Unterbau wasserundurchlässig hergestellt werden.

4.4. Die unbegrünter Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 25 l groß sein. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
Maßgebend für die Größe der Zisternen ist die Größe der unbegrünter Dachflächen in waagerechter Projektion.

~~4.5. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ sind mit hochstämmigen einheimischen Obstbäumen, Pflanzabstand rd. 10 m, zu bepflanzen. Die Pflege muss durch ein- bis zweischürige Mahd erfolgen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.~~

~~4.6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ sind durch ein- bzw. zweischürige Mahd extensiv zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.~~

~~4.7. Die Kompensationsflächen und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der folgenden Tabelle als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB folgenden durch den B-Plan ermöglichten Eingriffen zugeordnet:~~

Eingriffsfläche, Plan 1	Kompensationsfläche
Allgemeines Wohngebiet	Alle Kompensationsflächen des Planes 2, außer der „Streuobstwiese, Index 4“
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	Streuobstwiese, Index 2 (Plan 1)
Flurstücke Nr. 131, teilweise, Streuobstwiese, Index 1 (Plan 1) u. 132 in Flur 18	Streuobstwiese, Index 1 (Plan 1)

~~Die durch den B-Plan ermöglichten Eingriffe auf den öffentlichen Straßen und Fußwegen werden auf den Kompensationsflächen mit den Zweckbestimmungen „Streuobstwiese, Index 3“ (Plan 1) und „Extensivgrünland“ (Plan 1) sowie „Streuobstwiese, Index 4“ (Plan 2) und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.~~

5. Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 5.1. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
- 5.2. Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Bepflanzung zulassen) vorgesehen.
Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 25° und 50° zu wählen.
Die festgesetzte Mindestdachneigung darf bis auf 5° reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird.
- 5.3. Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien und dunklem Schiefer, auch Kunstschiefer, eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.
6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- ~~6.1. Im Schutzabstand sind gem. § 6 Abs 15 HBO keine baulichen Anlagen zulässig, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden.~~
- 6.2. Wenn während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich wird, ist eine Anzeige beim Landrat des Lahn -Dill-Kreises - Wasserbehörde - vorzunehmen.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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).

Aufgestellt: 25.02.2020

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

