

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buderusweg“, Ortsteil Ewersbach

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
 - 1.2. Die Grundflächenzahl darf in den Gewerbegebieten (GE) für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden, s. folgende Tabelle.

GE	Max. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
4	1,00
5	0,95

2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).

Die Stellplätze sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig. Dies gilt auch für direkte Zufahrten auf Stellplätze, die an die Straßenverkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen.

4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

5. 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)

Die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 dürfen in den nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Gebieten nicht überschritten werden, es sei denn, den Flächen sind Zusatzkontingente zugeordnet, s. Tabelle 2.

Tabelle 1: Max. zulässige Emissionskontingente

Teilfläche	Max. zul. Emissionskontingente L_{EK}	
	Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) dB(A)	Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) dB(A)
GE ₁	55	40
GE ₂	59	44
GE ₃	60	45
GE ₄	62	47
GE ₅	60	45
GE ₆	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Stand 12/2006

Die festgesetzten Emissionskontingente dürfen gem. DIN 45691 innerhalb der Richtungssektoren, s. Planzeichnung, um die in folgender Tabelle dargestellten Zusatzkontingente überschritten werden.

Tabelle 2: Zusatzkontingente

Richtungssektor	Zusatzkontingente in dB(A)
A	5
B	4
C	1

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

Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.
Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus

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

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 7.1. Das Flurstück 112/6 in Flur 18 ist im Denkmalverzeichnis als „Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen“ eingetragen.
Alle Arbeiten/Veränderungen an der Einzelanlage sind gemäß § 18 Abs. 1 hessisches Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig. Dies gilt für Arbeiten im Inneren des Gebäudes und an dessen äußerem Erscheinungsbild. Auch Maßnahmen in dessen Umgebung bedürfen gemäß § 18 Abs. 2 hessisches Denkmalschutzgesetz der Genehmigung, wenn sich die Maßnahmen auf den Bestand oder das äußere Erscheinungsbild auswirken können.
- 7.2. Gemäß Hessischem Wassergesetz sind im Gewässerrandstreifen, siehe Planzeichnung, keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig. Von den privaten Grundstücken sind daher befestigte Anlagen, wie z. B. Einfriedigungen, Treppen, Stege, Uferbefestigungen usw. nicht zulässig. Auch ist das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen verboten.

8. Hinweise

- 8.1. 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 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 Arbeitsblatt ATV-DVWK- A 138 zu beachten.
Die geplante Versickerung in Versickerungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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: 24.09.2020

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

