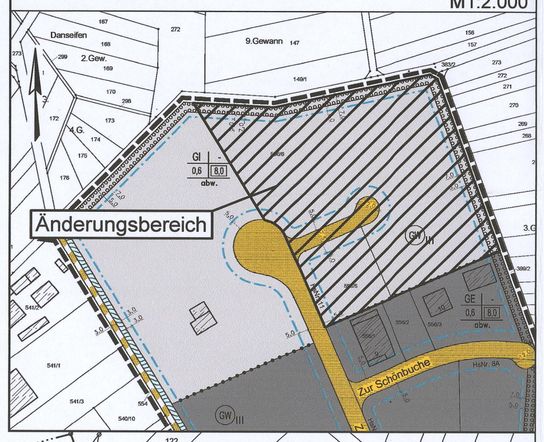
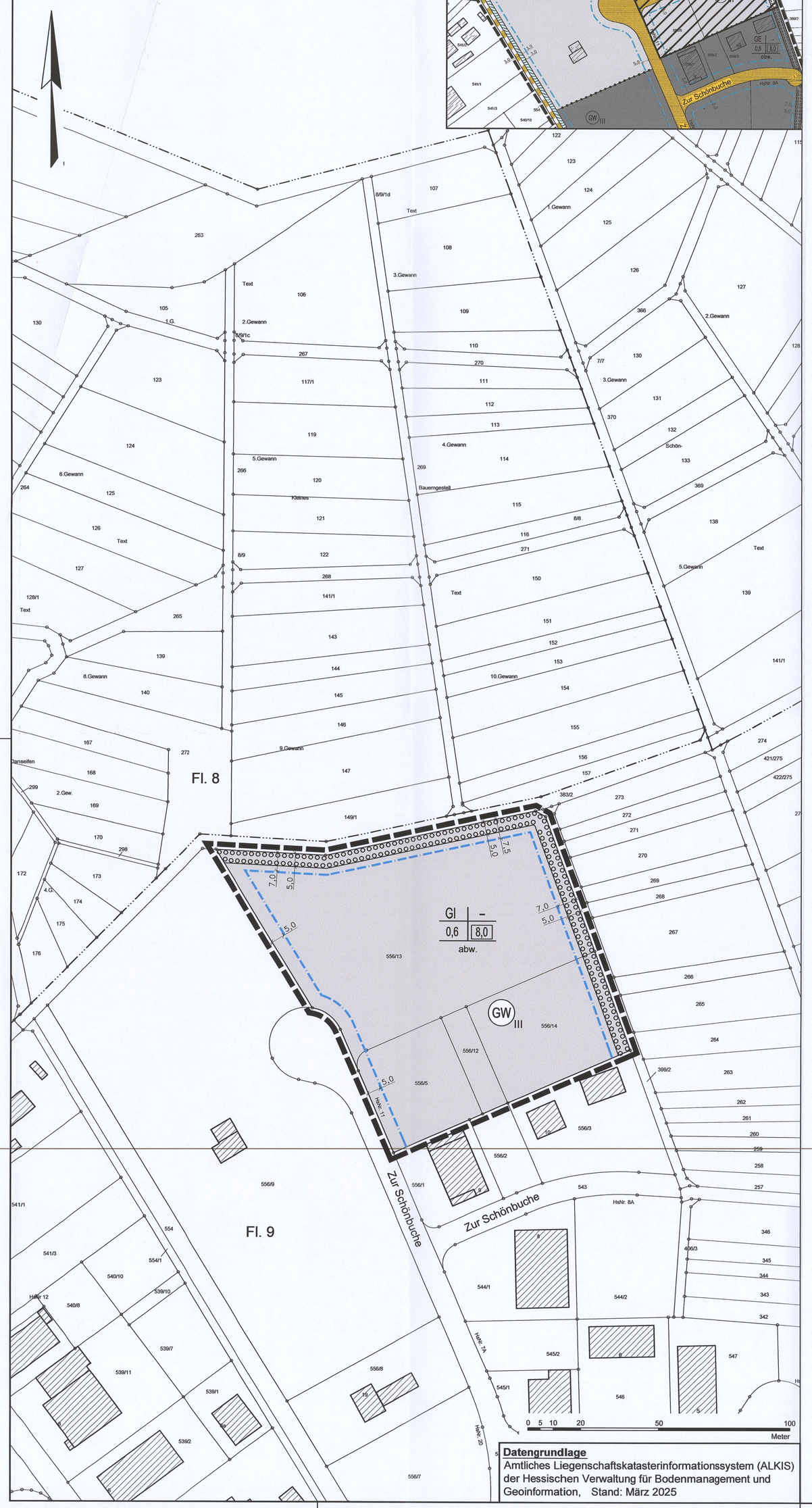
Hinweis

Durch diesen Bebauungsplan wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes "In der Heg II", rechtskräftig seit 2019, teilweise geändert, s. Abbildung.

M1:2.000





Datengrundlage
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: März 2025

Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- GI Industriegebiet
- 0,6 Grundflächenzahl
- 8,0 Baumassenzahl
- abw. Abweichende Bauweise
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- GW III Wasserschutzgebiet, Zone III

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.2 Die gem. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind daher nicht zulässig.

1.3 Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten" ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.4 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.

1.5 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Die Fußwege 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.

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

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

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 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. (Diese Flächen sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen.)
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.

4.2 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.

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 aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die 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 Anlage muss je 1000 m² Grundstücksfläche maximal 8 kWpeak groß sein.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

6.1 Der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BimSchG" (KAS-18), 2. Fassung, Stand November 2010, ist zu beachten. Nutzungen, die aufgrund der Abstandsliste dieses Leitfadens nicht zulässig wären, sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass zu schutzwürdigen Gebieten trotz der Unterschreitung der Abstandsempfehlungen keine unzulässigen ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 dürfen tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) in Höhe von 65 (dB(A)) und nachts (22:00 bis 6:00 h) in Höhe von 50 (dB(A)) dürfen nicht überschritten werden.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

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

7.1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen.
Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

7.2 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrstufiger Gehölzgürtel vorzunehmen.

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

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

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

7.3 Standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung sind auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraße in einem max. 15 m großen Abstand zu pflanzen. Der Abstand zur Straßenparzelle darf höchstens 3,0 m betragen.

8. Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

8.1 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.

8.2 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jeglicher Hinweisschilder) sind nur bis auf Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen.
Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig.
Die Festsetzung bezüglich Höhe und Beleuchtung gilt nicht für freistehende Werbeanlagen, z. B. Pylone.

9. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Dachflächen sind teilweise an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser und/oder zur Freiflächenbewässerung zu nutzen.
Die Zisternen müssen je angefangene 7000 m² Grundstücksfläche mindestens 5 m³ groß sein.
Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

10.1 Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Tiefbrunnen Kamp, Ewersbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1973 ist zu beachten.

10.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) 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).

10.3 Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, Werbeanlagen sowie Fahrzeugbewegungen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3044 und der L 3043 führen.

10.4 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 (2) WHG).
Das Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK- A 138 zu beachten.

10.5 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.
Für Tiefeneingriffe, zum Beispiel für geothermische Anlagen, sowie für Erdaufschlüsse, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sowie für Vorhaben, für die eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder wenn durch Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist dies der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz anzuzeigen. Wasserrechtliche Erlaubnisse müssen eventuell beantragt werden.

10.6 Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist das Regierungspräsidium, Dezernat 41.4 zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

10.7 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Die Fundstelle liegt nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.
Bei Baumaßnahmen ist dennoch auf Spuren ehemaligen Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB am 30.06.2025 beschlossen. Der Beschluss ist am 24.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Der Bebauungsplan ist mit Begründung von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.06.2025 zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Das Verfahren wurde mit der Veröffentlichungsfrist vom 28.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025 durchgeführt.
Die Unterlagen konnten auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden.
Zusätzlich lagen die Unterlagen öffentlich im Rathaus aus.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.07.2025 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 21.07.2025 auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit e-Mail vom 11.07.2025 vorgenommen.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung sowie Entwässerungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat am 03.11.2025 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungssatzung sowie als Entwässerungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Dietzhölztal, 20. NOV. 2025

(Siegel)

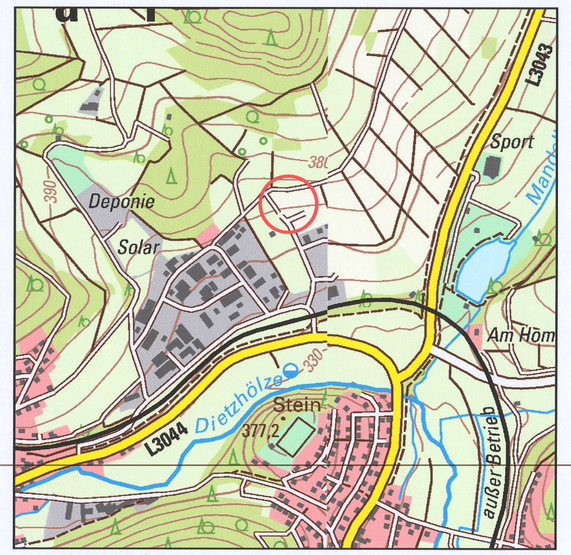
.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 04. 12. 2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Dietzhölztal, 05. 12. 2025

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)



Lage des Geltungsbereiches

M1:10.000

Gemeinde Dietzhölztal

5. Änderung des Bebauungsplanes "In der Heg II" (Teil-Änderung), Gemarkung Straßebersbach

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab:	Stand:	03.11.2025
Gezeichnet:	Gawlek		1:1.000	Zeichnungsnummer:	2509/1
Geprüft:				Ersatz für:	

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