

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Hub“, Gemarkung Breitscheid

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus rechtskräftigem Plan übernommen

Gemäß Fachplanung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1. Im Sondergebiet „Gefährdetenhilfe“ sind zulässig:
 - Einrichtungen zur Be-/Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Stellplätze und Garagen
 - Holzverarbeitende Betriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauGB sowie für diese Nutzungen erforderliche Lagerhäuser/-plätze
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Angestellte und betreute Personen der Gefährdetenhilfe sowie für Seminarteilnehmer
 - Gebäude und Räume
 - für Veranstaltungen, z.B.: Schulungsräume
 - für o.g. Nutzungen, z.B.: Ausbildungs- und Verwaltungsgebäude
- 1.2. Im Sondergebiet „Pfadfinder“ sind zulässig:
 - Ein Gemeinschaftshaus, maximal 350 m², mit zum Beispiel sanitären Einrichtungen und Gruppenraum (eine überbaubare Fläche muss noch aufgenommen werden), eingeschossig
 - Zeltlager
 - Grillhütte
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Stellplätze
2. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21 BauGB)

Im Bereich des Schutzstreifens der 20 KV-Freileitung sind Bepflanzungen und sämtliche Bodenaushubarbeiten mit dem zuständigen Stromversorgungsunternehmen abzusprechen. Die Betriebssicherheit darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

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

- 2.1. Fußwege, PKW-Stellplätze und nicht befahrbare Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig.
Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten

Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

- 2.2. Die unbegrünter Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen.
Die Zisternen müssen für bis zu 200 m² unbegrünter Dachflächen je m² mindestens 25 l groß sein. Für Dachflächen, die größer als 200 m² sind, sind 10 l/m² zu wählen.
Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Das nicht verbrauchte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Die Rückhaltungen müssen je Quadratmeter unbegrünter Dachflächen 25 l groß sein.
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
- 2.3. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.
- 2.4. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ ist durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen zu entfernen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 01. September eines jeden Jahres erfolgen. Beweidung, Düngung und Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.
- 2.5. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 3, ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken (Doppelfunktion) in Erdbauweise zulässig. Es dürfen nur die aus technischer Sicht und den anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Befestigungen vorgenommen werden.
- 2.6. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Indizes 2 und 3, und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Sondergebiet zugeordnet.

Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 1, und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.
- 2.7. Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

2.8. Vor Baubeginn im Sondergebiet mit Index 1 sind mindestens 3 Schwalbennester an benachbarten Hausfassaden anzubringen.

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

3.1. Standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

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

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
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Kornelkirsche	Cornus mas
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
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnuscarthartica
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Stachelbeere	Ribes uva - crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa
Seidelbast	Daphne mezereum
Roter Holunder	Sambucus racemosa

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

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

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

5.1. Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Braunkohlegrube Phönix-Glückauf“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5.2. 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 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.

5.3. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen werden und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

- 5.4. 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 des Lahn-Dill-Keises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG).
- 5.5. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserschutzbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

Aufgestellt: 07.02.2023

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

