



**Gemeinde Lahntal**  
**Ortsteil Sterzhausen**

## **Bebauungsplan Nr. 20** **„Ernacker, 1. Änderung“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

Teil D: Planteil

**Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Januar 2015

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

#### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)**

1.1.1 In den mit MI bezeichneten Flächen sind nicht zulässig:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

1.2.1 In den mit MI bezeichneten Flächen darf die Traufhöhe (TH) max. 6,5 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der Gebäudeaußenwand (beim Bauantrag durch Schnittzeichnung mit Höhenangaben nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) darf maximal 10,5 m betragen.

##### **1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

##### **1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

1.4.1 Hof- und Stellplatzflächen sowie öffentliche Parkplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine). Je angefangene fünf private Stellplätze sowie öffentliche Parkplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) oder unbefestigt (z.B. Grasweg, Schotterrasen) herzustellen.

1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des „Mischgebietes“ sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Ge-

- hölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzabstände: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).
- 1.4.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.4.4 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).
- 1.4.5 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalte-Speicher-Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm überdachter Grundfläche) als Brauchwasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.  
Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.
- 1.5 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**
- 1.5.1 Der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Randbereich des Plangebietes ist zu mindestens 75 % mit standortheimischen Bäumen II Ordnung und Sträuchern, insbesondere aus der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste, zu bepflanzen. Der Gehölzunterwuchs ist in extensiver Form - als Wiese oder Krautflur – zu pflegen.
- 1.6 Baulicher Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- 1.6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende Vorkehrungen getroffen:
- Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Bereiche sind alle Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt und der Ruhe von Menschen dienen, durch Einbau von Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß: 35 - 39 dB(A)) gem. DIN 4109 gegen Lärmeinwirkungen zu schützen.
- 1.7 Zuordnung (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 135a BauGB)**
- 1.7.1 Den planerisch vorbereiteten Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Ausgleichsäquivalent von **31.500 Biotopwertpunkten (BWP)** aus der gemeindlichen Ausgleichsmaßnahme "Reaktivierung des linksseitigen Rinnsystems der Lahn zwischen Caldern und Sterzhausen" im Bereich der 3. Rinne zugeordnet.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Dachgestaltung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Als Dachfarbe sind ausschließlich gedeckte Farben in den Grundtönen rot, braun und anthrazit zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 5° bis 35°

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen anzustreben. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

### **2.2 Einfriedungen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Im Mischgebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### **2.5 Werbeanlagen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

### **2.3 Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Unverkleidete Holzhäuser sind zulässig.

## **3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **3.1 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### 3.3 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

### 3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

### 3.5 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm, der Sande und Kiese (Niederterrassenschotter) der Lahn überdeckt und organische Lagen enthalten kann. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Sandsteine, Grauwacken und Tonschiefer des Rheinischen Schiefergebirges an. Auffüllungen der vorausgegangen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Ggf. ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

### 3.6 Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke 2870 bedürfen in jedem Fall der Abstimmung der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmi-

gungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur dann genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält, und die öffentliche Sicherheit, eben auch die des Eisenbahnverkehrs, nicht gefährdet werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Parkplätze und deren Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen wird vorsorglich hingewiesen.

### 3.7 Schutz von Versorgungsleitungen

Pfanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom AG verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom AG anzuzeigen.

### 3.8 Berücksichtigung des Schwengelrechts

Auf Baugrundstücken, die unmittelbar an Außenbereichsgrundstücke angrenzen, ist das *Schwengelrecht* gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu berücksichtigen. Demnach müssen Grundstückseinfriedungen mind. 50 cm von den Grenzen zu Grundstücken im Außenbereich zurückbleiben.

### 3.9 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.

## 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

### 4.1 Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

### 4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume (für die innere Durchgrünung)

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Alnus glutinosa</i>	- Roterle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Kernobst-Hochstämme</i>	- auf Sämling, nach BDB

### 4.3 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdom
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

### 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelleber (Geißschlinge)