

Teil-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Dollberg“, Stadt Leun

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB)
 - 1.1. Im Sondergebiet „Soziale Zwecke“ sind Seniorenwohn- und Pflegeheime und diesen Zwecken dienenden Anlagen/Einrichtungen sowie Nebenanlagen zulässig.
 - 1.2. Die gemäß § 4 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3. Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude im Sondergebiet „Soziale Zwecke“ darf eine maximale Höhe von 198,50 m ü. NN nicht überschreiten.
Technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen, sind bei Ermittlung der Firsthöhe nicht zu berücksichtigen.
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)

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
4. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen Baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen sind zu mindestens 60 % mit Modulen der Solarthermie und/oder der Photovoltaik zu bestücken. Wenn für technisch bedingte Aufbauten, z. B. Antennen, Rohre, Belichtung, mehr als 20 % der Dachflächen benötigt werden, ist eine Unterschreitung der 60-prozentigen Modulfläche im erforderlichen Umfang zulässig.
Alternativ dürfen die Dächer auch floristisch begrünt werden (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB). Das Substrat muss mindestens 6 cm stark sein.

5. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung von Strom getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z. B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

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

6.1. Private Wege, private PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

6.2. Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

6.3. Die Baufeldräumung/Fällung darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Alternativ müssen die Baufelder vor der Räumung von einem fachkundigen Ornithologen auf aktuellen Besatz überprüft und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt werden. Falls auf dem Grundstück besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Brutvögel vorhanden sein sollten, ist mit dem Baubeginn solange zu warten, bis das Brutgeschehen auf natürliche Weise beendet wurde.

6.4. Gebäude, die im Zeitraum 01.03. – 30.09. abgebrochen werden sollen, müssen zeitnah vor dem Beginn durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen kontrolliert werden. Auch muss dann eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden.

6.5. Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

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

Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen (Bäume und/oder Sträucher) zu bepflanzen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Spitzahorn **	Acer platanoides
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus

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

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

Die Einfriedigungen dürfen nur blickoffen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen.

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

- 9.1. 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 Abwasser, insbesondere 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.

Die geplante Versickerung in Versickerungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

- 9.2. 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.

- 9.3. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

- 9.4. 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-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

Aufgestellt: 30.11.2021

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

