

Bebauungsplan „Nördlich Schönbacher Straße“, Ortsteil Breitscheid

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)
 - 1.1 Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).
2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 3 Wohnungen zulässig. Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 3 Wohnungen zulässig
4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 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 Fenster an den Südseiten der Gebäude müssen mindestens ein Schalldämmmaß von 33 dB aufweisen.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
 - 6.1 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten 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 Die unbegrünteren Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.

Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 20 l groß sein.

Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

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

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu wählen. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z.B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

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

8. Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 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.

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

9.1 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.

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 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).

Stand: 03.09.2020

Aufgestellt:

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

