6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Laufdorf Nr. 1" (Teil-Änderung), Gemarkung Laufdorf

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Die gemäß § 6 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1. Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§§ 12 und 14 BauNVO), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

3.1. 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.

3.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen, Gartenhütten o. ä. benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten.
Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig.
Ausnahmen davon sind lediglich zulässig 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“).

3.3. 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 ≤ 3000 Kelvin zu verwenden.

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)

Je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Wenn die Dachfläche der Wohngebäude bzw. Wohndoppelhaushälften größer als 150 m² ist, ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 8 Kilowattpeak (kWp) zu installieren.
Alternativ sind auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, zulässig. Hierbei gilt: 1 kWp = 5 m² Module der Photovoltaikanlage = 5 m² Module der Solarthermieanlage.
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.

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

5.1. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Standortgerechte heimische sowie klimaverträgliche Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Feldahorn *	Acer campestre
Spitzahorn **, K	Acer platanoides
Bergahorn **, K	Acer pseudoplatanus
Rosskastanie **, K	Aesculus hippocastanum
Esche **, K	Fraxinus excelsior
Walnuss **, K	Juglans regia
Silberpappel **, K	Populus alba
Stieleiche **, K	Quercus robur
Flatterulme **, K	Ulmus laevis
Feldulme **, K	Ulmus minor
Wildapfel, K	Malus silvestris
Vogelkirsche, K	Prunus avium
Wildbirne, K	Pyrus pyraster

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Schwarzer Holunder*, K	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball *, K	Viburnum opulus
Waldrebe, K	Clematis vitalba
Hartriegel *, K	Cornus sanguinea
Zweigr. Weißdorn, K	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen, K	Euonymus europaea
Liguster *, K	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche *, K	Loniceria xylosteum
Traubenkirsche, K	Prunus padus
Kreuzdorn, K	Rhamnus cathartica
Hundsrose, K	Rosa canina

* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung
K = klimaverträgliche Gehölze (Trockenheit)

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

6.1. Das Dachgeschoss darf auch als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Übereinander angeordnete Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

6.2. Die Einfriedigungen dürfen ab 0,5 m Höhe, gerechnet ab Höhe angrenzender Straßenfläche (Gehweg), nur blickoffen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen.

6.3. 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.

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

Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen.
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

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

8.1. Im Geltungsbereich gibt es 2 Altstandorte.

- Nordstraße 24 (UTM-Ost: 461428,788, UTM-Nord: 5596368,784), Schlüsselnummer 532.018.010-001.015, Branche: Handel mit Chemikalien
- Höhstraße 17 und 19 (Flurstücke 141/1 und 142/1), Schlüsselnummer 532.018.010-001.021, Branche: Zimmereibetrieb, Status: bisher nicht untersuchte Fläche, Gefährdungsklasse 3

Bei geplanten Baumaßnahmen auf den Grundstücken Höhstraße 17 und 19 ist zu beachten:
Vor Eingriffen in den Untergrund ist eine historische Nutzungsrecherche (beprobungslose Erkundung/Akten- und Vor-Ort-Recherche) vorzunehmen und bewerten zu lassen sowie eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
Das Ergebnis ist vor Beginn der Bauarbeiten dem Regierungspräsidium, Dezernat 41.4, zur Prüfung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.

Für beide Altstandorte gilt:
Vor Beginn von Baumaßnahmen wird empfohlen, die Mitarbeiter der ausführenden Firmen durch einen fachkundigen Gutachter (Altlasten) auf organoleptische Auffälligkeiten unterweisen zu lassen. Wenn Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz die Bauarbeiten an dieser Stelle vorübergehend einzustellen. Der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.
Es gilt u.a.: Auffälliges Aushubmaterial ist separat zwischenzulagern und entsprechend der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen zu entsorgen.

8.2. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eines angezeigt, eines erloschen), in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Die bergbaulichen Arbeiten und die Fundstelle liegen nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.

8.3. Das Ausgleichsdefizit wird durch Entnahme von Punkten aus dem Ökopunktekonto der Gemeinde ausgeglichen.

8.4. Die Baufeldräumung ist im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorzunehmen.
Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob von den

Maßnahmen Vögel betroffen sind. Wenn Vögel betroffen sind, ist die Räumung innerhalb des Zeitraumes nicht zulässig.

8.5. Vor Beginn von Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden ist zu untersuchen, ob Fledermäuse oder Vögel in den Gebäuden ihr Quartier haben. Wenn Vögel bzw. Fledermäuse angetroffen werden, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.6. Die Flächen des Geltungsbereiches sowie die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind stark erosionsgefährdet.
Zur Vermeidung von Erosionsschäden sind aus Sicht des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat Vorsorgender Bodenschutz, bauzeitliche und dauerhafte Erosionsschutzmaßnahmen erforderlich.
Während der Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass offener Boden, zum Beispiel bei Starkregenereignissen, abgeschwemmt wird.
Ein dauerhafter Erosionsschutz kann zum Beispiel durch Anpflanzung von Hecken und Gehölzen erreicht werden.

8.7. 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).

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

8.9. 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.

8.10. 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, hessenArchäologie, 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 (3) HDSchG).

Aufgestellt: 07.04.2024

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