

Bebauungsplan „Am Scheidt“, Gemarkung Laufdorf

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB
 - 1.1. Die gemäß § 4 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf 6,5 m in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indizes 1 und 2 nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).
Im Allgemeinen Wohngebiet mit dem Index 3 darf die Traufhöhe bis zu 9 m betragen.
Die für das jeweilige Grundstück maßgebende Höhe ist durch Interpolieren der im Bebauungsplan angegebenen Geländehöhen zu ermitteln. Maßgebender Messpunkt ist jeweils der Schnittpunkt der Mitte der bergseitigen Fassade mit der Geländehöhe.
 - 1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig, wenn das Grundstück $\leq 350 \text{ m}^2$ ist. Grundstücke, die $> 350 \text{ m}^2$ sind, dürfen nur eingeschossig bebaut werden.
2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)
 - 2.1. 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)

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), wobei im Einmündungsbereich der Straßen ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten ist.

Vor Garagentoren (Öffnung der Zufahrt) ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur Straßenparzellen einzuhalten.
4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 3 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 6 Wohnungen zulässig.

5. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (!) Nr. 25 BauGB)

6.1. Private Wege, private 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 unbegrünter Dachflächen sind an ober- oder unterirdische Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser und/oder zur Gartenbewässerung 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.

Alternativ darf das Niederschlagswasser auch versickert werden.

6.3. 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.

Der Spritzschutz der Fassaden, z.B. Hausumrandung mit Kiesbett, ist hiervon ausgenommen.

6.4. 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 ≤ 3.000 Kelvin zu verwenden.

6.5. Die Grundstücke sind zu mindestens 10 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgabe hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Standortgerechte heimische bzw. Klima verträgliche Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *, S	Carpinus betulus
Esche *, **, K	Fraxinus excelsior
Feldahorn *, S	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **, K	Quercus robur
Bergahorn **, K	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Feldulme **, K	Ulmus minor
Walnussbaum **, K	Juglans regia
Wildapfel K	Malus sylvestris
Burgenahorn S	Acer monspessulanum
Schneeball-Ahorn S	Acer opalus
Italienische Erle, S	Alnus cordata
Spaeths Erle, S	Alnus x spaethii
Baum-Felsenbirne S	Amelanchier arborea
Hopfenbuche S	Ostrya carpinifolia
Echte Mehlbeere**, S	Sorbus aria
Ungarische Eiche**, S	Quercus frainetto
Silberlinde *, S	Tilia tomentosa
Spitzahorn **, K, S	Acer platanoides
Silberpappel **, K	Populus alba
Vogelkirsche K	Prunus avium
Wildbirne K	Pyrus pyraster
Schmalblättrige Esche **, S	Fraxinus angustifolia

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *, K	Rosa canina
Waldrebe K	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel *, K	Cornus sanguinea
Zweigr. Weißdorn K	Crataegus laevigata
Traubenkirsche K	Prunus padus

Kreuzdorn K	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen, K	Euonymus europaea
Heckenkirsche *, K	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder *, K	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball *, K	Viburnum opulus
Liguster*, K	Ligustrum vulgare

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
S = als Straßenbäume geeignet
K „Klima verträgliche“ Gehölze (Trockenheit)

7. 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)

Auf allen Grundstücken, die größer als 350 m² sind, ist je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte 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.

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

8.1. Für die Fassaden dürfen keine grellen Farben gewählt werden. Es sind warme Erdtöne bzw. weiß abgedeckte Farbtöne zu wählen.

8.2. Das Dachgeschoss darf auch als Staffelgeschoss ausgeführt werden (§ 16 (2) Nr. 3 u. (6) BauNVO). Übereinander angeordnete Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

8.3. Die Dachneigung für die Hauptdächer ist bis zu 35° zulässig. Nebendächer dürfen eine Dachneigung bis 50° erhalten. Die Festsetzung gilt auch für Garagen.

8.4. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung und -form sowie das Dachmaterial und die -farbe aufeinander abzustimmen.
Dies gilt auch für die Fassaden hinsichtlich Material und Farbe.

8.5. Die Dächer der Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 10° dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien, Schiefer, Ziegeln

bzw. Betondachsteinen eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.

Glanz- oder edelengobierte (= keram. Überzugsmasse) Dachziegel bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.

- 8.6. Die Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen. Das Substrat muss mindestens 15 cm stark sein.
- 8.7. Die Einfriedigungen dürfen nur blickoffen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen. Die Einfriedigungen dürfen max. 1,25 m hoch, gerechnet ab zugehöriger Verkehrsfläche (Gehweg) bzw. zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft gilt das geplante Geländenniveau. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedigungen aus Gehölzen. Mauersockel und Mauern sind nicht zulässig.
- 8.8. 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.
- 8.9. Die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Pkw-Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder nicht ersetzt werden.

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

- 9.1. Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. 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.
- 9.2. In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 (2) HStrG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.
Auch ist zu beachten:
Gehölze, Böschungen und Ausstattungselemente entlang der K 379 dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der Landesstraße sowie im Einmündungsbereich nicht einschränken.

Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 379 führen.

Für bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet werden sollen, ist gemäß § 23 HStrG die Zustimmung von HessenMobil einzuholen.

10. Hinweise

- 10.1. 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 Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 10.2. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 10.3. Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014).
- 10.4. 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.
- 10.5. 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: 07.09.2023

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

