

# **1. Teil-Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ (Bereich Sondergebiet),**

## **Gemarkung Schwalbach**

### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

Im Sondergebiet „soziale Zwecke“ sind zulässig:

Altenwohn- und Pflegeheime und diesen Zwecken dienenden Anlagen/Einrichtungen sowie Nebenanlagen. Für diese Einrichtungen und darüber hinaus sind zulässig, z.B.:

- Gebäude/Räume
  - zur Unterbringung von Bewohnern und Bewohnergruppen, z.B.: Wohn- und Schlafräume, Küchen, Bäder, seniorenrechtliche Wohneinheiten, auch Kurzzeitpflege
  - zur Versorgung der Bevölkerung und der Bewohner, z.B.: Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager, Schank- und Speisewirtschaft, Kiosk
  - für gesundheitliche und sportliche Zwecke, z.B.: Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum
  - zur Durchführung von medizinischen Therapien
  - für Veranstaltungen, z.B.: Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Seminarräume
  - für die Verwaltung und zum technisch logistischen Betrieb der Anlagen/Einrichtungen, z.B. Geschäfts- und Büroräume
  - für kirchliche und kulturelle Zwecke, z.B.: Kapelle, Meditationsraum
- Gebäude und Räume für Dienstleister, die für o.g. genannte Einrichtungen bzw. Nutzungen erforderlich/sinnvoll sind, z.B.: Friseursalon und Fußpflege
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber/-leiter. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.

Auch sind zulässig:

- Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO des Gesundheitswesens, zum Beispiel Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Heilpraktiker und Krankengymnasten, jeweils einschließlich diesen Zwecken dienenden Anlagen/Einrichtungen sowie Nebenanlagen. Auch sind für diese Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber/-leiter zulässig. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.
- Gebäude und Räume für die Kinderbetreuung einschließlich diesen Zwecken dienenden Anlagen/Einrichtungen sowie Nebenanlagen.

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

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), soweit die straßenrechtliche Bauverbotszone nicht betroffen ist.

Sie sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig.

3 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB)

Es dürfen zusätzlich zum Schmutzwasser nur max. 15 l/s,ha Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanal zugeleitet werden. In die Berechnung ist die gesamte Grundstücksfläche, d. h. einschl. der unbebauten Flächen, einzubeziehen.

4 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)

In den Räumen, in denen krankenhaushähnliche Pflege stattfindet, Fenster einzubauen, die auch im gekippten Zustand eine Schalldämmung von mindestens  $R_w = 30$  dB aufweisen.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Private Fußwege und private PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig. Die Fahrstraßen dürfen wasserundurchlässig hergestellt werden. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

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

6.1 Standortfremde Gehölze, zum Beispiel Nadelgehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

6.2 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen (Bäume und/oder Sträucher) zu bepflanzen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundfläche (= mit Gebäuden überbauten Flächen) ist ein mittelgroßer bis großkroniger heimischer Laubbaum oder halb- bis

hochstämmiger Obstbaum in der Mindestgröße von zweimal verpflanzt und 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen und in die Pflanzflächen zu integrieren. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

### 6.3 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)

## 7 Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jeglicher Hinweisschilder) sind nur bis auf Traufhöhe (Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen je 20 m Fassadenlänge insgesamt maximal 2 m hoch und 5 m lang sein.

Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig.

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

### 8.1 Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden.

Anlagen der Außenwerbung und private Hinweisschilder sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

Zu baulichen Anlagen, die genehmigungs- und anzeigepflichtig sind, und innerhalb der Baubeschränkungszone liegen, ist die Zustimmung bzw. Genehmigung von Hessen Mobil einzuholen.

In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 Abs. 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.

Ergänzend wird auf das Hessische Fernstraßengesetz (HStrG), vor allem § 23 HStrG verwiesen.

Auch ist zu beachten:

Gehölze dürfen das Lichtraumprofil und Sichtbeziehungen der K 370 nicht einschränken.

Sträucher und Hecken haben mit ihrem Umriss einen Mindestabstand von 3 m zum Fahrbahnrand und von 2 m zum Außenrand der Straßenentwässerung einzuhalten.

Für Gehölze, die einen artgemäßen Stammdurchmesser von 8 cm und mehr ausbilden, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, 2009) zu Abständen und Schutzplanken zu beachten. Baumpflanzungen sollen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind. Oberflächenwasser darf nicht auf die Straßenparzelle bzw. in die Entwässerungsanlagen der K 370 geleitet werden.

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der K 370 führen. Dies gilt auch für alle anderen denkbaren baulichen Anlagen, zum Beispiel Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen usw.

- 8.2 Eine ausreichende Druckversorgung mit 2,5 bar ist nur bis auf 285 m über NN möglich. Die Versorgung oberhalb von 285 m über NN muss durch den jeweiligen Grundstückseigentümer mit privaten Druckerhöhungsanlagen gemäß DIN 1988-500 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen-Teil 500: Druckerhöhungsanlagen mit drehzahlgeregelten Pumpen; technische Regel des DVGW“ sichergestellt werden, wenn der Wasserversorgungsdruck nicht ausreichend ist.
- 8.3 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Eine der Fundstellen liegt im Bereich der Flurstücke 85/2, 86/1 und der Oberwetzter Straße.
- 8.4 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 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.

Ergänzend wird auf die textliche Festsetzung Nr. 5 verwiesen.

- 8.5 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.
- 8.6 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 Abs. 3 HDSchG).
- 8.7 Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Es sind vorbereitende bzw. baubegleitende Untersuchungen im Bereich der Erschließungsstraßen erforderlich.
- 8.8 Der Boden ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu schützen. Vermeidbare Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalische Beeinträchtigungen durch Verdichtung und bauzeitliche Erosion, sind zu vermeiden. Der Boden ist möglichst in seiner natürlichen Funktion zu erhalten.  
Ergänzend wird auf die §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes, des § 1 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes, die §§ 1 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie die §§ 1a und 202 des Baugesetzbuches verwiesen.
- 8.9 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 **INGENIEURBÜRO ZILLINGER** ordnungsgemäß entsorgt werden.

Stand: 16.05.2022

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

