

Bebauungsplan „Südlich Vogelsang“, Gemarkung Ahrdt

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB

1.1 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf 6,50 m und die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 8,50 m, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist, gilt als Messpunkt die Oberkante des Rohfußbodens des zweiten Vollgeschosses.

1.3 Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Kellergeschoss oder das Dachgeschoss sind bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (Keller- oder Dachgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.

1.4 Anstelle des obersten Vollgeschosses oder des Dachgeschosses darf ein einziges Staffelgeschoss gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).

Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.

1.5 Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis auf 0,6 überschritten werden.

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 und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte sind nur max. 2 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. Die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 1 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Alternativ sind auch Module der Solarthermie zulässig. Hierbei gilt: 1 kWp = 10 m² Module der Photovoltaikanlage = 10 m² Module der Solarthermieanlage.

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

5.1 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.

5.2 Die unbegrünter 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.

5.3 Steingärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sind nicht zulässig.

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

6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlinien sind für den Nachweis der Vollgeschossigkeit gemäß § 2 Absatz 5 HBO maßgebend.

Die Ermittlung der Vollgeschossigkeit ist durch Eintrag des Geländeverlaufes in die Ansichten der Zeichnungen des Bauantrages nachzuweisen.

6.2 Die Wandgröße und die grenzseitige mittlere Wandhöhe von Garagen an einer Nachbargrenze ist gemäß § 2 Abs. 5 HBO ab der Höhe der Waagrechten der von der Wand jeweils angeschnittenen höchsten „vorhandenen Geländehöhe“ zu ermitteln.

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

7.1 Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Eberesche *	Sorbus aucuparia
Hängebirke	Betula pendula
Faulbaum	Frangula alnus
Zitterpappel	Populus tremula
Hainbuche *	Carpinus betulus
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide *	Salix caprea
Traubeneiche *	Quercus petraea

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Hundsrose **	Rosa cania
Hasel *	Corylus avellana
Brombeere **	Rubus fruticosus agg.
Schlehe **	Prunus spinosa
Weissdorn **	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra

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

7.2 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).“

7.3 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).

- 7.4 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.
- 7.5 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, 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: 05.05.2020

Aufgestellt:

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

