

# Bebauungsplan „Zimmermannsacker“, Gemarkung Hohensolms

## 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 nachfolgend angegebenen maximal zulässigen Firsthöhen (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude dürfen nicht überschritten werden (§ 9 (3) BauGB).

Technisch bedingte Aufbauten, Dachbegrünungen sowie Photovoltaikanlagen, sind daher bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen.

Allgemeines Wohngebiet

- mit Index 1 = 424 m über NN
- mit Index 2 = 426 m über NN

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 3 darf die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude 11 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände, s. Höhenlinien, nicht überschritten werden (§ 9 (3) BauGB). Die für das jeweilige Grundstück maßgebenden Höhen sind durch Interpolieren in der Mitte der talseitigen Fassade ab Oberkante des natürlichen Geländes zu ermitteln.

Technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte, Dachbegrünung sowie Photovoltaikanlagen, sind bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen.

1.3 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), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen darüber hinaus einen Abstand von mindestens 5 m zum Rand der Straßenverkehrsfläche einhalten, es sei denn, sie werden vollständig in das Gebäude integriert.

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 m<sup>2</sup> Module der Photovoltaikanlage = 10 m<sup>2</sup> Module der Solarthermieanlage.

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

7.1 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.

7.2 Die unbegrünter Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.

Die Zisternen müssen je m<sup>2</sup> 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.

- 7.3 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.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26)

Straßenböschungen sind als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Alternativ dürfen Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) auf dem Grundstück errichtet werden.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlinien sind für den Nachweis der Vollgeschossigkeit gemäß § 2 Absatz 6 HBO maßgebend.

Die Ermittlung der Vollgeschossigkeit ist durch Eintrag des Geländeverlaufes in die Ansichten der Zeichnungen des Bauantrages nachzuweisen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren nach § 64 HBO.

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

- 10.1 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)

- 10.2 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).“
- 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 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.
- 10.5 Die Altfläche (UTM-Ost: 32466078,11, UTM-Nord: 5611196,66, Altflächendatei-Nr. 532.013.050-000.013), siehe Planzeichnung des Bebauungsplanes, wurde saniert.
- 10.6 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.
- 10.7 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: 29.04.2022

Aufgestellt:

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

