

# **Bebauungsplan „Hinter der Heeg, 2. Abschnitt“, Gemarkung Allendorf**

## **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 Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,50 m nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).  
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.
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. Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Wohnbaugrundstücke dürfen nicht größer als 750 m<sup>2</sup> sein.
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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)
  - 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 Zisternen eingeleitet wird.

- 6.2. Die unbegrünter Dachflächen, die größer als 40 m<sup>2</sup> sind, 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 waagrechtlicher Projektion zu ermitteln.  
Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen 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. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen, der Wirtschaftswege und der Parkanlage ist bei Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.
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)
- 7.1. Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Wenn die Dachfläche der Wohngebäude bzw. Wohndoppelhaushälften größer als 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Module der Photovoltaikanlage = 5 m<sup>2</sup> Module der Solarthermieanlage.
- 7.2. Die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

8. 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)

8.1. Die in folgender Tabelle festgesetzten erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  aller Außenbauteile in den angegebenen schutzwürdigen Räumen dürfen auf den in Richtung Norden zugewandten Fassaden der Gebäude nicht unterschritten werden.

Dies betrifft die schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), zum Beispiel Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume und Arbeitsräume.

Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$

Immissionsort		Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (dB) der Außenbauteile in schutzwürdigen Räumen	
		tags	nachts in Schlafräumen
lo 1	EG	32	36
	1. OG	33	36
	2. OG	33	37
lo 2	EG	32	35
	1. OG	32	36
	2. OG	32	36
lo 3	EG	32	36
	1. OG	32	36
	2. OG	32	36
lo 4	EG	31	35
	1. OG	31	35
	2. OG	32	36
lo 5	EG	30	34
	1. OG	31	35
	2. OG	31	35
lo 6	EG	31	35
	1. OG	31	35
	2. OG	31	35
lo 7	EG	30	34
	1. OG	30	34
	2. OG	31	35
lo 8	EG	30	34
	1. OG	31	34
	2. OG	31	35

In Grenzfällen, daher wenn aufgrund der Lage das maßgebende Schalldämmmaß nicht eindeutig ermittelt werden kann, ist das jeweils höhere resultierende Schalldämmmaß zu wählen.

Wenn Schlafräume in Richtung Norden vorgesehen werden, sind nach der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) Fenster zu wählen, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen. Alternativ sind zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Einhaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

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

- 9.1. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Flächen sind in Gruppen flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze zu bepflanzen. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Liste der empfohlenen Gehölze:

Bäume:	
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche *	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
Vogelkirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Burgenahorn S	Acer monspessulanum
Schneebblätteriger Ahorn S	Acer opalus
Italienische Erle, S	Alnus cordata
Traubenkirsche	Prunus padus
Spaeths Erle, S	Alnus x spaethii
Baum-Felsenbirne S	Amelanchier arborea
Schmalkronige Hainbuche *, S	Carpinus betulus
Hopfenbuche S	Ostrya carpinifolia

Echte Mehlbeere**, S	Sorbus aria
Ungarische Eiche**, S	Quercus cerris
Schmalkronige Silberlinde *, S	Quercus frainetto
Spitzahorn **, K, S	Tilia tomentosa
Silberpappel **, K	Acer platanoides
Wildkirsche K	Ulmus laevis
Wildbirne K	Pyrus pyraaster
Schmalblättrige Esche **, S	Fraxinus angustifolia

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Salweide	Salix caprea
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Faulbaum	Frangula alnus
Feldrose	Rosa arvensis
Brombeere	Rubus caesius
Kornelkirsche	Cornus mas
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Hundsrose *, K	Rosa canina
Waldrebe K	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel *, K	Cornus sanguinea
Zweigr. Weißdorn K	Crataegus oxyacantha
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)

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

- 10.1. Für die Fassaden dürfen keine grellen Farben gewählt werden. Sie sind mit gedeckten bzw. weißen Farbtönen zu versehen.

10.2. 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.

10.3. Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien 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.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind trotz der festgesetzten Dachfarben auch integriert in das Dach zulässig.

10.4. Einfriedigungen aus Stabgitterzäunen in Verbindung mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen sind unzulässig

10.5. Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

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

11.1. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei bestätigten Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Eine der Fundstellen liegt nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches. Informationen über Art und örtliche Lage des zweiten Nachweises liegen nicht vor.

Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

11.2. 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 (2) WHG). Das Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).

11.3. 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.

- 11.4. 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.
- 11.5. 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: 27.08.2024

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

