

# **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Hub“, Gemarkung Breitscheid**

## **Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 1.1. Im Sondergebiet „Gefährdetenhilfe“ sind zulässig:
    - Einrichtungen zur Be-/Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
    - Stellplätze und Garagen
    - Holzverarbeitende Betriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauGB sowie für diese Nutzungen erforderliche Lagerhäuser/-plätze
    - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Angestellte und betreute Personen der Gefährdetenhilfe sowie für Seminarteilnehmer
    - Gebäude und Räume
      - für Veranstaltungen, z.B.: Schulungsräume
      - für o.g. Nutzungen, z.B.: Ausbildungs- und Verwaltungsgebäude
  - 1.2. Im Sondergebiet „Pfadfinder“ ist ein für die Pfadfinder zweckgebundenes Gebäude mit maximal 350 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.
  - 1.3. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pfadfinder, Index 1 oder 2, ist eine max. 100 m<sup>2</sup> große Grillhütte zulässig.
  - 1.4. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pfadfinder, Index 2, ist eine wasserdurchlässige Fußball-Golfanlage (Intensivrasen) zulässig. Mind. 60 % der Fläche sind durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Beweidung, Düngung und Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.
2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 2.1. Fußwege, PKW-Stellplätze und nicht befahrbare Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig.  
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.
  - 2.2. Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Es ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf die Versickerung über die belebte Bodenzone sicherstellt. Alternativ ist die breitflächige Versickerung

über die belebte Bodenzone auch ohne Zwischenschaltung von Zisternen zulässig.

- 2.3. 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.
- 2.4. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin zu verwenden.
- 2.5. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ ist durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen zu entfernen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 01. September eines jeden Jahres erfolgen. Beweidung, Düngung und Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.
- 2.6. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 3, ist die breitflächige und oberflächliche Einleitung von Niederschlagswassers in Erdbauweise zulässig. Geländemodellierungen sind im erforderlichen Umfang zulässig. Befestigungen sind nicht zulässig.
- 2.7. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Indizes 2 - 4, und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Sondergebieten zugeordnet.

Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 1, und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

- 2.8. Die Baufeldräumung darf im Sondergebiet „Gefährdetenhilfe“ nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 2.9. Vor Baubeginn im Sondergebiet „Gefährdetenhilfe“ sind mindestens 3 Schwalbennester an benachbarten Hausfassaden anzubringen.

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

- 3.1. Standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.
- 3.2. Im Sondergebiet „Gefährdetenhilfe“ sind mindestens 15 Laubbäume, 2 - 3 m hoch, zu pflanzen, z.B.: Esskastanie, Roteiche und Hainbuche.
- 3.3. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener Gehölzgürtel vorzunehmen. Der Pflanzstreifen darf im Ein- und Ausfahrtsbereich zweimal auf einer Breite von jeweils 6 m unterbrochen werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn **	Acer platanoides
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Kornelkirsche	Cornus mas
Wildapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Waldrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnuscarthartica
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Stachelbeere	Ribes uva - crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa
Seidelbast	Daphne mezereum
Roter Holunder	Sambucus racemosa

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

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

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.

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

5.1. Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel im geplanten Baubereich durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, mitzuteilen und eventuell sind erforderliche weitere Maßnahmen abzustimmen.

5.2. Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Braunkohlegrube Phönix-Glückauf“. festgesetzt 30.01.1991, und in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Tiefbrunnen Ludwig Haas I, festgesetzt am 14.12.1987. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ausnahmen von den Verboten sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- 5.3. Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 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.
- 5.4. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen werden und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 5.5. Westlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches grenzt Wald an. Es wird daher auf die Gefahren durch Windwurf, Trockenheit und Waldbrand hingewiesen. Bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sollten hier nicht vorgesehen werden. Auf Baumaßnahmen sollte hier in einer Tiefe von 35 m, gerechnet ab Geltungsbereichsrand, ebenfalls verzichtet werden.  
Wenn eine Gefahr von umstürzenden Bäumen besteht, sollten für bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden, Sicherungsmaßnahmen, zum Beispiel durch verstärkte Statik, getroffen werden.
- 5.6. Im Wald und im Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand sind offene Feuer gemäß § 8 Abs. 3 Hessisches Waldgesetz nur mit forstrechtlicher Genehmigung zulässig.
- 5.7. 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 des Lahn-Dill-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG).

- 5.8. Auf Flurstück 16/2 (UTM-Ost: 441422,441, UTM-Nord: 5615199,597), nördlich des Geltungsbereiches gelegen, hat in 2000 ein Fahrzeug mit Ölaustritt gebrannt. Der Status dieser Altlast: Sanierung abgeschlossen.  
Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu informieren sowie die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 5.9. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (zwei bestätigt, eins erloschen), in denen Bergbau betrieben wurde. Nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Geltungsbereiches stattgefunden.  
Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Aufgestellt: 24.07.2024

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

