

Gemeinde Heuchelheim an der Lahn, Ortsteil Heuchelheim

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 39**

„Landwehrstraße

## **Vorentwurf**

Planstand: 08.10.2024

Projektnummer: 23-2802

Projektleitung: Roeßing

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

1.2.1 Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

1.2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch nutzungsbedingte Anlagen (bspw. technische Aufbauten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikmodule o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal 171,0 m über NHN überschritten werden.

## **1.3 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.3.3 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

## **1.4 Anzahl Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je angefangene 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.5.1 Stellplätze, Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen (Mindestfugenweite 2 cm), Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.5.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur

Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

1.5.3 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig.

## **1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

1.6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Laubstrauchhecke unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter Laubgehölze der Artenliste 2 unter Ziffer 4.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 5 verschiedene Gehölzpflanzenarten zu wählen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art anzupflanzen. Es gilt 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

1.6.2 Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 5^\circ$  sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

1.6.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß Artenliste 1 unter Ziffer 4.1 vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30°- 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 22°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für

untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

## **2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie Laubhecken zulässig. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,25 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

## **2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## **2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes oder zur Bewässerung von Grünflächen) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen.

## 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Artenlisten (Auswahl / Empfehlung)

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150 cm

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150 cm

#### **Artenliste 1 (Bäume):**

*Acer campestre* – Feldahorn  
*Acer platanoides* – Spitzahorn  
*Acer pseudoplatanus* – Bergahorn  
*Carpinus betulus* – Hainbuche  
*Prunus avium* – Vogelkirsche  
*Prunus padus* – Traubenkirsche  
*Quercus petraea* – Traubeneiche  
*Quercus robur* – Stieleiche  
*Sorbus aria/intermedia* – Mehlbeere  
*Sorbus aucuparia* – Eberesche  
*Tilia cordata* – Winterlinde  
*Tilia platyphyllos* – Sommerlinde

Obstbäume:

*Malus domestica* – Apfel  
*Mespilus germanica* - Mispel  
*Prunus avium* – Vogelkirsche  
*Prunus cerasus* – Sauerkirsche  
*Prunus div. spec.* – Kirsche, Pflaume  
*Pyrus communis* – Birne  
*Pyrus pyraeaster* – Wildbirne

#### **Artenliste 2 (Stauden, Sträucher und Kleinbäume):**

*Amelanchier spec.* – Felsenbirne  
*Berberis vulgaris* – Berberitze  
*Calluna vulgaris* – Heidekraut  
*Cornus mas* – Kornelkirsche  
*Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* – Hasel  
*Crataegus spec.* - Weißdorn  
*Euonymus europaea* – Pfaffenhütchen  
*Frangula alnus* – Faulbaum  
*Genista tinctoria* – Färberginster  
*Ligustrum vulgare* – Liguster  
*Lonicera spec.* – Heckenkirsche

*Lonicera caprifolium* – Gartengeißblatt  
*Lonicera nigra* – Heckenkirsche  
*Malus div. spec.* – Zierapfel  
*Malus sylvestris* – Wildapfel  
*Rhamnus cathartica* – Kreuzdorn  
*Ribes div. spec.* – Beerensträucher  
*Rosa canina* – Hundsrose  
*Rosa div. spec.* – Rosen  
*Salix caprea* – Salweide  
*Salix purpurea* – Purpurweide  
*Sambucus spec.* – Holunder  
*Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus* – Gemeiner Schneeball

#### **Artenliste 3 (Kletterpflanzen):**

*Clematis vitalba* – Wald-Rebe  
*Hedera helix* – Efeu  
*Humulus lupulus* – Hopfen  
*Hydrangea petiolaris* – Kletter-Hortensie

*Lonicera spec.* – Heckenkirsche  
*Parthenocissus tricuspidata* – Wilder Wein  
*Vitis vinifera* – Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

#### **4.2 Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heuchelheim an der Lahn in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### **4.3 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### **4.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### **4.5 Verwendung von erneuerbaren Energien**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

#### **4.6 Artenschutzrechtliche Hinweise**

4.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.6.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

#### **4.7 Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.