



Gemeinde Weimar (Lahn)
Ortsteil Niederweimar

Bebauungsplan Nr. 6.4c „Die Hainäcker II“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

| | |
|----------------|--------------------------------|
| Teil C: | Textliche Festsetzungen |
|----------------|--------------------------------|

Teil D: Planteil

| |
|---|
| <p>Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</p> |
|---|

Februar 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops),
4. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des Baugebiets dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 6,00 m und eine Firsthöhe (FH) von 11,00 m nicht überschreiten.

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut der Hauptfirstlinie(n) der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der mittlere natürlich-Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (jeweils vom Entwurfsverfasser/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie bzw. Trauflinie der jeweiligen baulichen Anlage beitragen.

1.2.2 Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Lüftungs-/Klimaanlage) können zugelassen werden.

1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.4.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege- und Hofflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern (*Die Gehölzanpflanzung sind dabei vorrangig in Richtung der Baugebietsaußenrändern hin nach Osten vorzunehmen*).

Standortheimische Gehölze sind zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.4.3 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

1.4.4 Fußwege und oberirdische Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.4.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

1.5 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

1.5.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder in Retentionszisternen (Kombizisternen) zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

1.5.2 Überschüssiges Wasser ist gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

(Hinweis: Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.)

1.6 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45°. Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) und nicht glänzenden Materialien auszuführen.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch in abweichenden Dachformen ausgebildet werden. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer ($\leq 10^\circ$ Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höhengniveau des jeweils angrenzenden Nachbargrundstückes anzugleichen.

2.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Bag-
gergut.

3.4 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzu-
strahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spek-
trale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe
Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermei-
dung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flä-
chen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Ent-
nahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

3.5 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuch-
tung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt not-
wendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich
Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.6 Versorgungsleitungen der Dt. Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit
einer Leitungszone von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikations-
linien der Telekom vorzusehen.

3.7 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erd-
arbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke
„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitun-
gen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume,
unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

3.8 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vege-
tationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen,
Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

3.9 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung, zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

(nicht rechtsverbindlich)

4.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

| | |
|-------------------------|----------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Malus sylvestris</i> | - Wildapfel |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Sorbus aria</i> | - Mehlbeerbaum |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |

4.2 Sträucher

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | - Gemeiner Sauerdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Alnus frangula</i> | - Faulbaum |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Mespilus germanica</i> | - Echte Mispel |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe, Schwarzdorn |
| <i>Rubus spec.</i> | - Brombeere, Himbeere |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - Traubenholunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gewöhnlicher Schneeball |

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| <i>Clematis vitalba</i> | - Waldrebe |
| <i>Hedera helix</i> | - Gemeiner Efeu |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Wein |
| <i>Lonicera caprifolia</i> | - Geißschlinge |

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen :

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :

Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge