



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

WR	Reines Wohngebiet (§ 2 BauNVO)
-----------	--------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
(Linie)	Baugrenze
(Dreieck)	nur Einzel- und Doppelhäuser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

GR	Öffentliche Grünfläche - Gewässerrandstreifen
Schutz	Private Grünfläche, Schutzstreifen

SONSTIGE PLANZEICHEN

(Gestrichelte Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
(Gezackte Linie)	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Geschützter Gewässerrandstreifen gem § 23 Hess. Wassergesetz)
(X)	Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)
(X)	Grundstücke in denen Kellergeschosse nicht im natürlichen Gefälle entwässert werden können

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

(Orange)	Straßenverkehrsflächen
(Grün)	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Gelb/Schwarz)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
(V)	Verkehrsrgrün

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

(Gelb)	Elektrizität - Trafostation
--------	-----------------------------

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) dürfen bauliche Anlagen mit geneigten Dächern eine Traufhöhe (TH) von 5,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 9,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttraufinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.

1.1.2 Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 6,5 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.

1.1.3 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

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

1.2.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3.1 Innerhalb der als „Private Grünflächen“ festgesetzten Fläche ist der Gehölzbestand entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu erhalten.

1.3.2 Innerhalb der als „Private Grünfläche - Schutzstreifen“ festgesetzten Fläche ist, zum Schutz vor Oberflächenwasser von der Hangseite, eine durchgängige Entwässerungsnutze herzustellen. Das Aushubmaterial ist dabei entlang der Südseite der Nutze zu einem ca. 80 cm hohen Erdwall aufzuschichten. Die Funktionsfähigkeit der Schutzmaßnahme ist durch die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer dauerhaft sicherzustellen.

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)

1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, Sträucher: 1 – 2 m). Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

1.4.2 Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

1.4.3 Fußwege und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterterrassen).

1.4.4 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalte-Speicher-Systemen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm überdachter Grundfläche) als Brauchwasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen (siehe dazu auch die Ausführungen in der Begründung zur Sammlung und Verwertung von Regenwasser). Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.

1.4.5 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrün sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachgestaltung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist den Farbtonen rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig. Im Falle von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist eine mindestens extensive Dachbegrünung zu empfehlen. Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

2.2 Gestaltung der Baukörper mit Flachdach gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach muss das Obergeschoss gegenüber mindestens 1 Außenwand des Erdgeschosses baulich zurückgesetzt werden (Staffelgeschoss i.S. von § 2 Abs 4 HBO). Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen sich in Material oder Farbe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss absetzen.

2.3 Einfriedungen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

2.4 Stützmauern gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO
Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,75 m nicht überschreiten. Die Stützmauern sind in Richtung des eigenen Grundstücks um mind. 10° zu neigen. Als sichtbarkeitsmindernde Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteintoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Beton-Pflanzsteinen. Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,75 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1,0 m gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen. □

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 HAi/BodSchG (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 in Verbindung mit DIN 18915 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 Baggermaten/ 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.

3.4 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
Um Insekten vor dem Massensterben im gelbweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

3.6 Minderung der Lichtverschmutzung
Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.7 Schutz von Versorgungsleitungen
Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

- 4.1 Obstgehölze**
- Äpfel:**
- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| Bismarckapfel | Landsberger Renette |
| Bittenfelder Sämling | Muskatrenette |
| Blenheimer | Oldenburger |
| Bohnapfel | Ontario |
| Brauner Matapfel | Orleans Renette |
| Brettacher | Rheinischer Bohnapfel |
| Danziger Kantapfel | Rheinischer Winterrambour |
| Freiherr v. Berlepsch | Rote Sternrenette |
| Gelber Edelapfel | Roter Booskop |
| Gelber Richard | Schafsnase |
| Gloster | Schneeapfel |
| Hauxapfel | Schöne aus Nordhausen |
| Herrenapfel | Schöner von Booskop |
| Jakob Lebel | Winterrambour |
| Kaiser Wilhelm | Winterrambour |
| | Winterzitronapfel |
- 4.2 Großkronige Bäume (nur am Nordrand des Baugebietes)**
- | | |
|----------------------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus, platanoides | - Bergahorn |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Tilia cordata „pallida“ | - Linde |
- 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume (für die Durchgrünung)**
- | | |
|------------------|-----------------|
| Alnus glutinosa | - Schwarzlerche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sorbus aria | - Mehlbeerbaum |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
- 4.4 Sträucher**
- | | |
|----------------------|----------------------------|
| Berberis vulgaris | - Gemeiner Sauerdom |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Mespilus germanica | - Echte Mispel |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe, Schwarzdorn |
| Rubus spec. | - Brombeere, Himbeere |
| Rosa canina | - Hundrose |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - Traubenhulunder |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
- (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- 4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Clematis vitalba | - Waldrebe |
| Hedera helix | - Gemeiner Efeu |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wein |
| Lonicera caprifolia | - Geißschlinge |
| Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen | |

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **29.03.2017** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Vor den Rödern“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **08.03.2018**.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom **19.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **08.03.2018**.

3. BETEILIGUNG DER BERICHTIGTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **13.03.2018** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **19.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **14.06.2018** in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsgründung wurde zugestimmt.

Gemeinde Lahntal, den _____

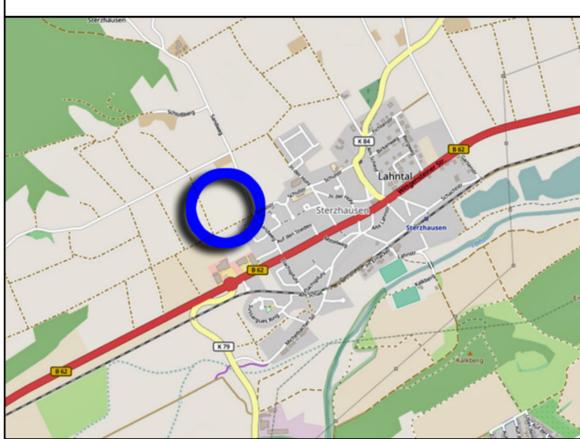
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **21.06.2018** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Lahntal, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Bebauungsplan Nr. 22 "Vor den Rödern"
(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Planungsstand: 06/2018 **Exemplar des Satzungsbeschlusses**

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: BPL_VordenRoedern_Planurkunde.vwx Plangröße: 1 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

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

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

B bauungsplan Nr. 22 "Vor d n Rödern"

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **29.03.2017** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Vor den Rödern“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **08.03.2018**.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit **vom 19.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **08.03.2018**.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **13.03.2018** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 19.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **14.06.2018** in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungs begründung wurde zugestimmt.

Gemeinde Lahntal, den 15.06.2018



Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **21.06.2018** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Lahntal, den 10.07.2018



Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)