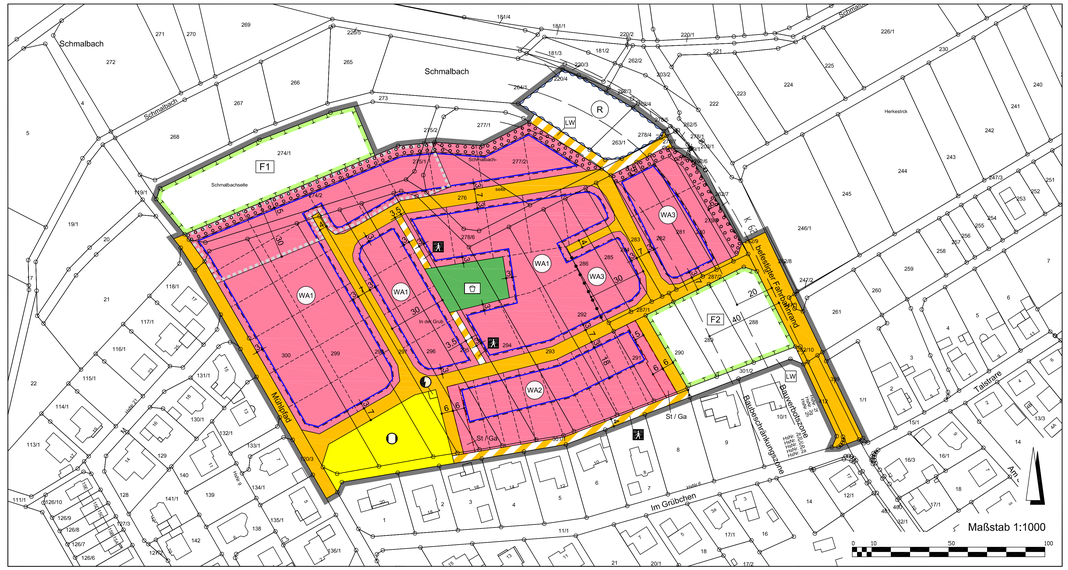
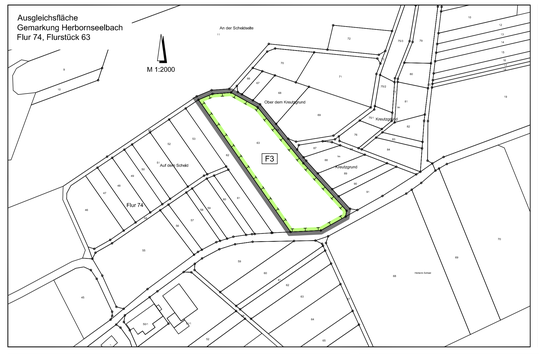




PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA1	WA2	WA3
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6	0,8	0,8
Bauweise	o	o	o
Gebäudehöhe (max.) in m**	9	9	9
Traufhöhe (max.) in m**	6,5	6,5	6,5
Zulässige Haustypen***	E, D	R	MFH, E, D

Bezugspunkt für die Angaben zur Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Oberkante der erschließenden fertig ausgebauten Straße an der Grundstücksgrenze. Die Höhen sind von der Straßenoberkante auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Wand zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Straße maßgebend. von der die Zufahrt zum Grundstück erfolgt.

*Definition Gebäudehöhe: Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

**Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut. Bei Staffelgeschossen ist es die Oberkante des unteren Hauptmauerwerkes (Attika). Bei Pultdächern ist für die Ermittung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika).

***Zulässige Haustypen: E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, R = Reihenhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

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

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

Fußweg

LW Landwirtschaftlicher Weg

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Nahwärme
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
(siehe Textfestsetzung A) 7.)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R Regenrückhaltebecken
(siehe Textfestsetzung A) 6.2)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

F1 Erhalt und Aufwertung einer Gehölzfläche

F2 Aufwertung einer Streuobstfläche durch Nachpflanzungen und Extensivierung

F3 CEF-Maßnahme für Feldlerche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St / Ga Stellplätze / Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)

Bauverbotszone

Baubeschränkungszone

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6, 8 BauNVO)

1.1 Ausschluss von Nutzungen
In den WA2/WA3 - WA3 werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maximalgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im Wohngebiet WA1 sind nur Wohnbaugrundstücke mit einer maximalen Größe von 700 m² zulässig. Im Wohngebiet WA2 sind nur Wohnbaugrundstücke mit einer maximalen Größe von 500 m² zulässig. Im Wohngebiet WA3 sind nur Wohnbaugrundstücke mit einer maximalen Größe von 1.000 m² zulässig.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Firstrichtung der Gebäude ist in den Wohngebieten WA1 und WA2 in Ost-West-Richtung auszurichten. Abweichungen sind bis zu 30° zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Photovoltaik auf Fläche für Nahwärme
Auf der Fläche für eine Nahwärmeanlage sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen für den Betrieb der Anlage zulässig.

5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Sozialer Wohnungsbau
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen vorrangig nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

6.1 Beschränkung der Bodenversiegelung
Eine Befestigung von privaten Wegen; Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hoffächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. versickerungsfähig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

6.2 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens als Erdbecken
Das zur Entwässerung des Gebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken zu gestalten. Die Zuwegung ist in wassergebundener Weise anzulegen mit Ausnahme der Abschnitte, die überflutet werden. Die Böschungsbereiche sind mit Landschaftsrasen mit einer heimischen, krautreichen Saatgutmischung einzusäen.

6.3 Fußwege und landwirtschaftlicher Weg
Die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen Fußweg und landwirtschaftlicher Weg gekennzeichnete Wege sind in wasserdurchlässiger Weise auszubilden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Maßnahmenfläche F1: Erhalt und Aufwertung einer Gehölzfläche

Im Vorfeld der Vergrämung sind in den Gehölzen der Maßnahmenfläche 5 Nistkästen für die Haselmaus aufzuhängen. Die Kästen sind regelmäßig zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen. Der Wiesenanteil der Maßnahmenfläche ist der Sukzession zu überlassen.

7.2 Vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Haselmaus

Vergrämung der Haselmaus
Zur Vergrämung der Haselmaus aus dem Plangebiet sind die Gehölze in Handarbeit ohne schwere Forstmaschinen in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu entfernen. Anschließend darf die Fläche bis Anfang Mai weder befahren noch in anderer Weise gestört werden. Das Entfernen von Wurzelstöcken und der Oberbodenabtrag auf den Vergrämungsflächen erfolgt nach dem Winterschlaf der Tiere ab Anfang Mai, wenn die Haselmäuse die gerodeten Flächen verlassen haben. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch einen fachkundigen Biologen zu begleiten. Die Entfernung der Wurzelstöcke darf erst ab Juni erfolgen.

7.3 Maßnahmenfläche F2: Aufwertung einer Streuobstfläche durch Nachpflanzungen und Extensivierung

Auf der Maßnahmenfläche sind zehn Obstbäume der folgenden Liste mit einem Stammumfang von 20-25 cm in die Bestandslücken zu pflanzen. Hierbei sollen vorzugsweise alte Obstsorten gewählt werden.

Malus domestica	(Kulturapfel)
Prunus domestica	(Pflaume, Zwetschge)
Pyrus communis	(Kulturbirne)

Sie sind so anzuordnen, dass zwischen den Bäumen 10 m Abstand eingehalten werden. Die Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Gehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 bis 3 Jahren zu pflegen.

Zusätzlich ist die Bewirtschaftung des Grünlandes zu extensivieren. Der Unterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd Anfang Juni und die zweite nach dem 1. September vorzunehmen ist. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

7.4 Maßnahmenfläche F3: CEF-Maßnahme für Feldlerche

In jeder Teilfläche der Maßnahmenfläche F3 ist ein Blüh-/Brachestreifen (Buntbrachestreifen) von 10x100 m anzulegen, der parallel zur Bewirtschaftungsrichtung verläuft.

Die Buntbrachestreifen sind mit einer Breite von 8 m mit einer Regio-Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienensaum" (Produktionsraum 6: Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben (SW), Ursprungsgebiet 9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) einzusäen, wobei auf eine lichte Aussaat zu achten ist, um nicht zu dichte Bestände entstehen zu lassen. Ein weiterer 2 m breiter Streifen in Richtung Ackerfläche ist als Schwarzbrache zu entwickeln und nicht zu bestellen. Im Zuge der Kraut/ausdünnender Pflanzenbewuchs muss kontinuierlich, etwa alle drei bis vier Wochen, mit Hilfe eines Grubbers, einer Egge oder einer Bodenfräse entfernt werden. Jeglicher Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auf der Maßnahmenfläche zu unterlassen. Nach Fertigstellung der Maßnahme ist die Fläche einmalig durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

7.5 Vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche

Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung im Offenland und Vergrämung der Feldlerche
Die Baufeldräumung im Offenland darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Sollte im Anschluss an die Räumung nicht umgehend mit der Baudurchführung begonnen werden, sind bis zum Beginn der Baudurchführung folgende Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Ansiedlung von Feldvögeln, insbesondere der Feldlerche, im Baufeld zu vermeiden. Die Vergrämung erfolgt über das Aufstellen von Pfosten mit Flatterband. Der Reihenabstand der Pfosten ist ca. 10 m, der Abstand der Pfosten innerhalb einer Reihe ca. 5-7 m. Flatterband wird locker entlang der Pfosten gespannt. Zusätzlich werden 3-5 m lange Abschnitte Flatterband an den Pfosten angebracht, um eine größtmögliche Geräusch- und Bewegungskulisse zu erzeugen.

7.6 Zuordnung
Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan werden:
- die Maßnahmenfläche F1 „Erhalt und Aufwertung einer Gehölzfläche" auf dem Flurstück 274 der Flur 5, Gemarkung Merkenbach mit einer Gesamtgröße von 3.213 m²,
- die Maßnahmenfläche F2 „Aufwertung einer Streuobstfläche durch Nachpflanzungen und Extensivierung" auf den Flurstücken 288, 289 und 290 der Flur 5, Gemarkung Merkenbach mit einer Gesamtgröße von 2.786 m²,
- die Maßnahmenflächen F3 „CEF-Maßnahme Feldlerche" auf dem Flurstück 63 der Flur 74, Gemarkung Herborn:seelbach sowie auf dem Flurstück 148 der Flur 3, Gemarkung Hirschberg mit einer Gesamtgröße von 2.000 m² (jeweils 10x100 m),
- die Ökokontomaßnahme „Freistellung/Entbuschung des „Katzenstein" in Merkenbach" (AZ: 2007-UD-12-002) mit einer Verwendung von 191.754 Biotopwertpunkten,
- die Ökokontomaßnahme „Extensivierung einer Grünfläche in Flur 4, Flstck. 42 in Merkenbach" (AZ: 2017-NK-12-003.) mit einer Verwendung von 35.980 Biotopwertpunkten,
- die Ökokontomaßnahme „Freistellung des Steinbruches Uckersdorf" (AZ: 2011-NK-12-002) mit einer Verwendung von 294.222 Biotopwertpunkten,
- die Ökokontomaßnahme „Wehrumbau Grenzweiher Siers" (AZ: 2000-UA-12-007) in der Gemarkung Herborn mit einer Verwendung von 21.931 Biotopwertpunkten,
- die Ökokontomaßnahme „Umgestaltung Fischweiher" in Uckersdorf (AZ: 2013-NK-12-004) mit einer Verwendung von 921 Biotopwertpunkten,
- die Ökokontomaßnahme „Umwandlung Fichte in Buche" in Hörbach (AZ: 2003-DU-12-002) mit einer Verwendung von 361 Biotopwertpunkten,
- die Ökokontomaßnahme „Freistellung von Hutebuchen" in Herbornseelbach (AZ: 2003-DU-12-004) mit einer Verwendung von 9.223 Biotopwertpunkten

zugeordnet.

TEXTFESTSETZUNGEN

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Räume von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.

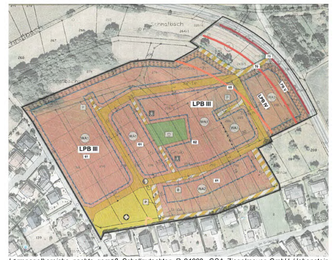
Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01].
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen (Abbildung unten) und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
III	55
IV	65
V	75

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01], Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Eine Minderung des Schalldämm-Maßes ist gegen Nachweis möglich.



Lärmpegelbereiche nachts gemäß Schallgutachten P 24009, GSA Ziegelmeyer GmbH Hohenstein 05/2024

9. Grünlächen (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentliche Grünfläche „Spielplatz"
Innerhalb der als Spielplatz gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind heimische, standortgerechte Pflanzen gemäß der Pflanzliste FS B) 5. zu verwenden. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf die Hälfte der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind Solaranlagen.

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in ziegelrot, rotbraun oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind hiervon ausgenommen.

Das Anbringen von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist zulässig.

2. Fassadengestaltung
Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsunypischem Farbton sind unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

3. Grundstücksgestaltung
Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft als Garten- oder Grünflächen zu gestalten. Davon sind mindestens 40 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m² und für einen Strauch 2 m². Extensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1:2, Fassadenbegrünungen mit 2 m² pro Kletterpflanze angerechnet.

4. Grundstückseinfriedungen
Die Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Zaunanlagen sind zu mindestens 60 % mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, die nicht der Einfriedung dienen, sind auch an der Grundstücksgrenze zulässig.

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ulmus carpinifolia	(Feldulme)

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)	*Lonicera xylosteum*	(Rote Heckenkirsche)
Corylus avellana	(Hasel)	*Rosa canina*	(Hundsrose)
Crataegus spec.	(Weißdorn)	*Sambucus nigra*	(Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	*Viburnum opulus*	(Schneeball)

Kletterpflanzen:

Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Clematis spec.	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Rosa spec.	(Kletterrosen)
Parthenocissus tricuspidata	(Dreiblättrige Jungfernrebe)
Polygonum auberti	(Kletterknöterich)
Vitis vinifera	(Weinrebe)

C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 37 (4) HWG

Rückhaltung Oberflächenwasser

Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit 25l/m² Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

D) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Niederschlagswasser (§ 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 55 Abs. 2 HWG)
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).

TEXTFESTSETZUNGEN

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 Abs. 4 HWG verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2. Grundwasser
Solite bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

3. Bodenschutz
Bei Bodenarbeiten, der Lagerung sowie der Verwertung von Bodenmaterial sind die jeweils geltenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelwerke zu beachten, insbesondere:
- Verordnung über Anforderung an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – Ersatzbaustoffv)
- Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)
- Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)
- Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie) (StAnz. 34/2023, S. 1052ff.)
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten"
- DIN 19731 „Bodenbeschafferheit – Verwertung von Bodenmaterial".

Zum Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB hingewiesen. Demnach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Ober- und Unterboden sind separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen – keine Vermischung der Bodenhorizonte.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –Kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden. Bauarbeiten müssen an die von der Bodenfeuchte abhängigen Verdichtungsempfindlichkeit zum Zeitpunkt der geplanten Bearbeitung oder Befahrung angepasst werden. 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.

Schadstoffeinträge und Fremdzufluss (z.B. zufließendes Niederschlagswasser von höhergelegenen Grundstücken und Wegen) sind während der Bauphase zu vermeiden; ggf sind Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen anzulegen.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

4. Artenschutz
Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchgeführt werden.

5. Gehölzschutz
Um eine Beeinträchtigung von an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbeständen durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugenteilen im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, sind während der Bauzeit die Gehölzbestände zu Baustellenflächen mit einem Schutzzaun abzuzäunen. Die für den genannten Zweck geeigneten Zaunanlagen sind während der gesamten Bauzeit zu unterhalten und nach Abschluss der Arbeiten vollständig zu entfernen. Die korrekte Errichtung der Schutzzäune und ihre Funktionsfähigkeit sind zu überwachen.

6. Insektenfreundliche Beleuchtung
Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind gemäß den Erfordernissen des § 35 Abs. 2 HeNatG zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere Insekten, im Falle einer grundlegenden Erneuerung so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird. Dies gilt soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist.

7. Vermeidung von Vogelschlag
Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu sind jeweils über die gesamte Glasfläche dauerhafte horizontale oder vertikale Streifen- oder Punktmuster mit einem Gesamtdeckungsgrad von mindestens 5 – 10 % aufzubringen.

8. Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie 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 im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

9. Kampfmittel
Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Flächen vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen (z.B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

10. Stellplatzsatzung
Die Anzahl und Größe der Kfz-Stellplätze pro Grundstück richten sich nach der Stellplatzsatzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Herborn in der jeweils gültigen Fassung (aktueller Stand: 01.07.2017). Hierbei können für die notwendigen zu pflanzenden Baume und Sträucher gem. der Stellplatzsatzung die gem. Textfestsetzung B) 3. zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.

11. Schottergärten
Es wird darauf hingewiesen, dass Schottergärten gem. § 35 Abs. 9 HeNatG grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind. Des Weiteren wird auf die Vorgartensatzung der Stadt Herborn hingewiesen.

12. Bauliche Anlagen an der Kreisstraße K 62 gem. § 23 HStrG
Entlang der K 62 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Dies gilt entsprech