



Zeichenerklärung der ALK-Daten

	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung	Fl. 1	Bezeichnung der Flur
	Flurgrenze		201	Flurstücksnummer	

Planzeichenerklärung

	Geltungsbereich
	Baugrenze

GE	Gewerbegebiet
----	---------------

0,8	Grundflächenzahl
10	Baumassenzahl

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	---

	Höhenlinien (generiert aus dem digitalen Geländemodell, Raster 1 m, der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) (nachrichtlich)
--	---

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsfächen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- Die gemäß § 8 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Sie sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längen- und Anzahlbegrenzung gemäß § 6 (11) HBO zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.
 - Mindestens 1.800 m² der privaten Wege, privaten PKW-Stellplätze oder der Hofflächen sind insgesamt in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
 - Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).
 - Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.
 - Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Neue Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 60 % mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken. Wenn für technisch bedingte Aufbauten, zum Beispiel Antennen, Rohre, Belichtung, mehr als 20 % der Dachflächen benötigt werden, ist eine Unterschreitung der 60-prozentigen Modulfläche im erforderlichen nachgewiesenen Umfang zulässig.

Die Flächen, die zwischen Außenwand und einer zurückgesetzten Außenwand des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) entstehen, können unberücksichtigt bleiben. Dies gilt auch für Dachflächen, die genutzt werden sollen, zum Beispiel als Dachterrasse.

Definition „Neue Dachflächen“: Dachflächen, die neu errichtet wurden, daher auch statisch neu berechnet wurden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf mindestens 6 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als gepflanzt gilt: Je 10 m² ein Baum und je 2 m² ein Strauch.

Zeichnerisch festgesetzte Pflanzflächen (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind auf diese Festsetzung anzurechnen.

Standortgerechte heimische bzw. Klima verträgliche Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Esche **, K	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

Stieleiche **, K	Quercus robur
Bergahorn **, K	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Feldulme **, K	Ulmus minor
Walnussbaum **, K	Juglans regia
Wildapfel K	Malus sylvestris
Spitzahorn **, K	Tilia tomentosa
Silberpappel **, K	Acer platanoides
Wildkirsche K	Ulmus laevis
Wildbirne K	Pyrus pyraister

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Salweide	Salix caprea
Hundsrose **, K	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Waldrebe K	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel *, K	Cornus sanguinea
Zweig. Weißdorn K	Crataegus oxyacantha
Traubenkirsche K	Prunus padus
Kreuzdorn K	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen, K	Euonymus europaea
Heckenkirsche *, K	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder *, K	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball *, K	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
K „Klima verträgliche“ Gehölze (Trockenheit)

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

Die Einfriedigungen dürfen nur niveaugleich ausgeführt werden, daher sind Mauersockel unzulässig. Ausgenommen sind Stellkanten bis 5 cm über bestehendes Geländeniveau.

Die Einfriedigungen dürfen nur blickoffen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen.

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen (Maschendraht, Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz mit einer Länge von 0,5 m.

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

- Vor Beginn von Baumaßnahmen an Gebäuden ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob überprüft werden muss, ob von den Maßnahmen Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln betroffen sein können. Es ist daher abzustimmen, ob artenschutzrechtliche Überprüfungen vorgenommen werden müssen.
 - Niederschlagswasser soll 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 (§ 55 Abs. 2 WHG).
 - Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).“ Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.
 - Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
 - 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 zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
 - Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfelder, in denen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
 - Östlich des Geltungsbereiches wird eine Grundwasserverunreinigung, ausgelöst von verschiedenen Stoffen (Schwermetalle, LHKW, Diethanolamin), aktuell saniert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch das Grundwasser innerhalb des Geltungsbereiches verunreinigt ist und daher eine Nutzungsgefährdung vorliegt.
 - Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung am 16.11.2023 beschlossen. Der Beschluss ist am 30.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 04.12.2023 bis 22.12.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.11.2023.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:
Die Beteiligung wurde mit e-Mail vom 23.11.2023 durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:
Der Bebauungsplan ist mit Begründung von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.04.2024 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung wurde vom 03.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 durchgeführt. Die Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.05.2024 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde gestellt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB:
Die Beteiligung wurde mit e-Mail vom 08.05.2024 vorgenommen. Sie wurden auch über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2024 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

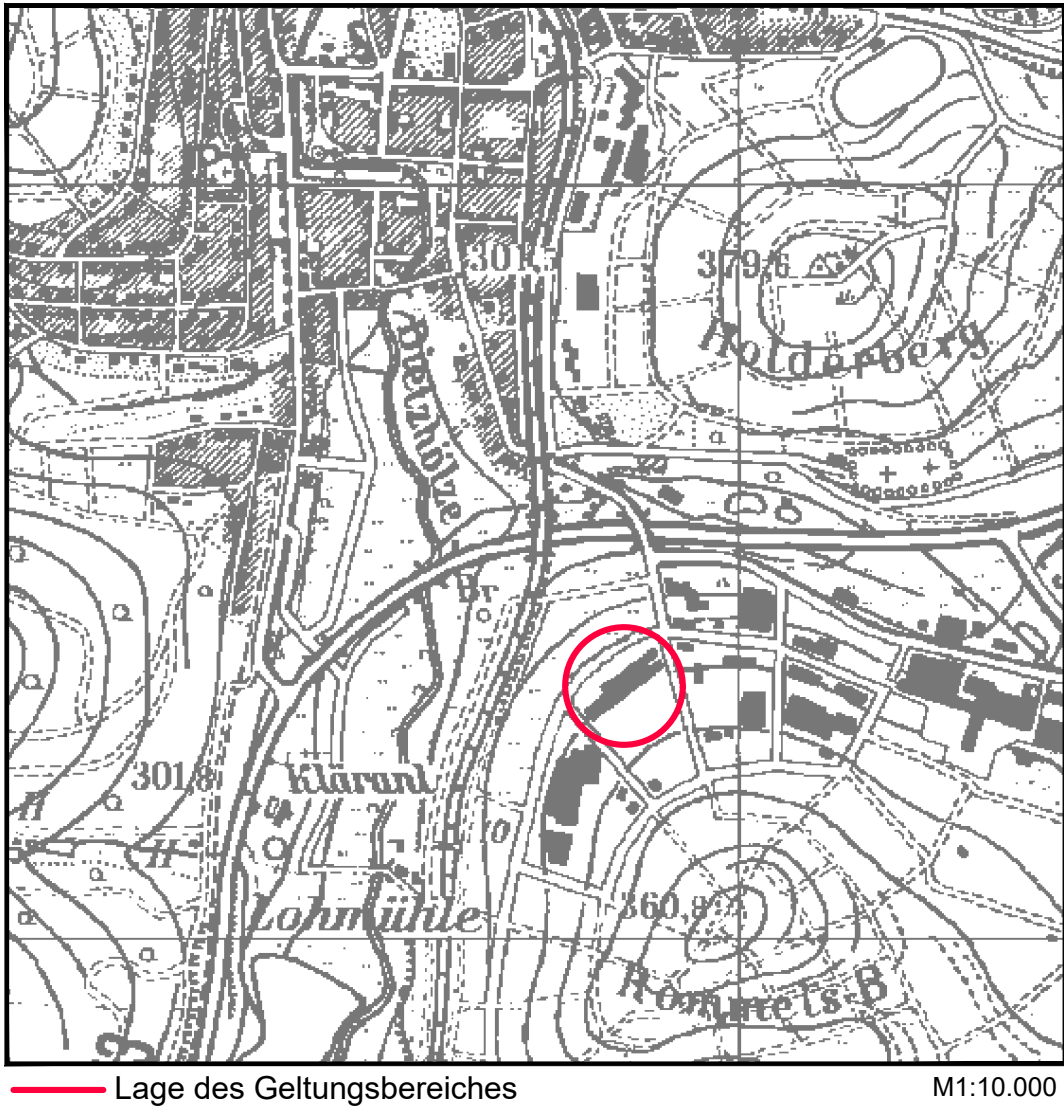
Eschenburg,

(Siegel)
(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Eschenburg,

(Siegel)
(Bürgermeister)



Gemeinde Eschenburg
Bebauungsplan "Im Kriacker"
Gemarkung Eibelshausen

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab:	Stand:	21.11.2024
Gezeichnet:	Gawelek		1:1.000	Zeichnungsnummer:	2326/1
Geprüft:				Ersatz für:	