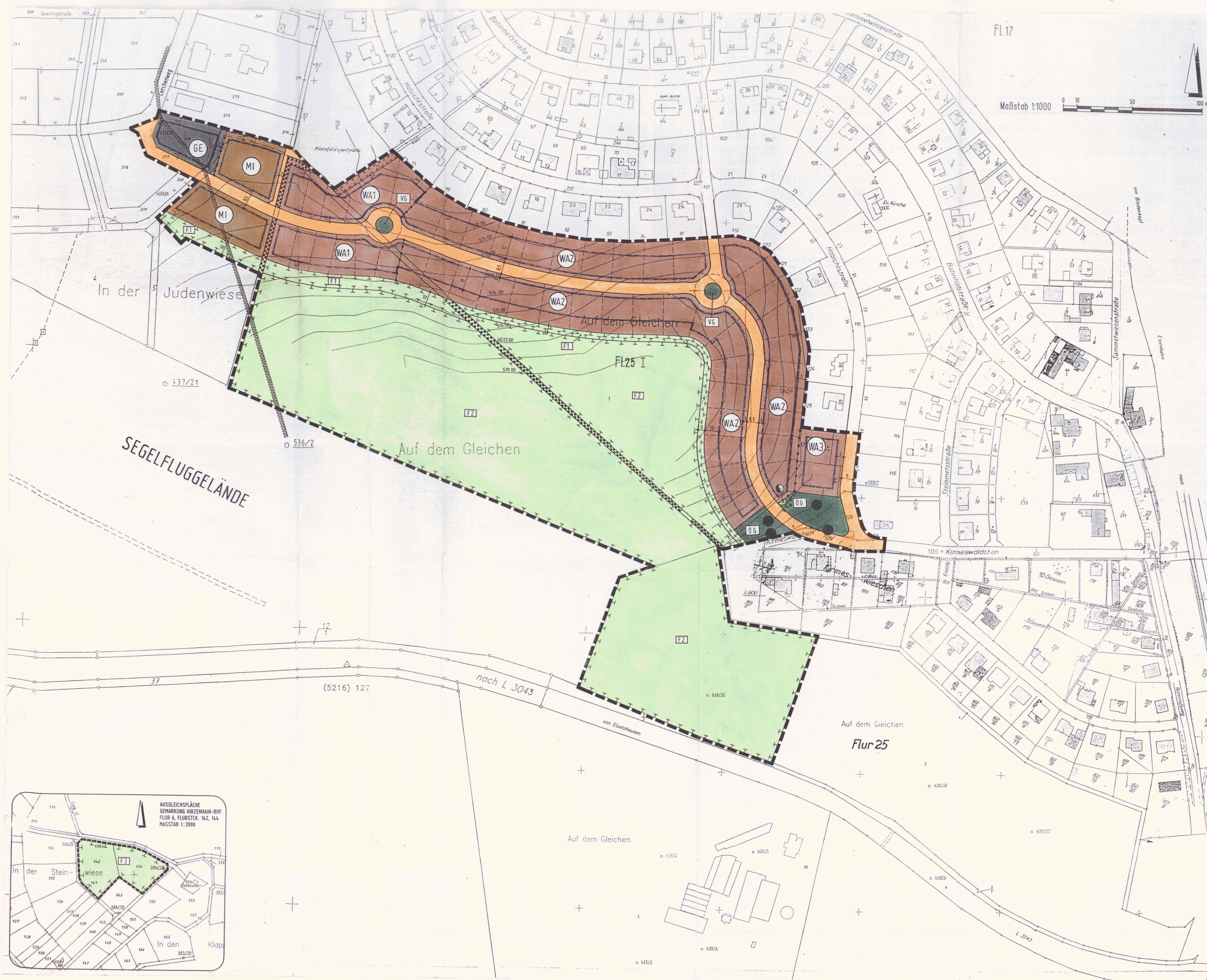




PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
- Art der baulichen Nutzung:
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - MI Mischgebiet
- | Maß der baulichen Nutzung: | WA1 | WA2 | WA3 | GE | MI |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-----|-----|
| Zahl der Vollgeschosse (max.) | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,8 | 0,4 |
| Grundflächenzahl | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,8 | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 1,2 | 0,8 |
| Bauweise | offen | offen | offen | - | - |
- Verkehrsfläche
 - Öffentliche Grünfläche: Grünanlage
 - Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Randeingrünung
 - Extensivierung der Grünlandnutzung
 - Verpflanzung und Pflege der Orchideenvorkommen
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - Erhalt von Bäumen
 - Wasserschutzgebiet Zone III B (s.Hinweise Pkt.C)
 - Fläche für Versorgungsanlagen-Elektrizität
 - Leitungsrecht zugunsten der EAM

- A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB
1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 5 BAUNVO
- 1.1 Vergnügungsstätten
- Im Gewerbe- und Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Nachtbars, Sexdarbietungen, Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken) nicht zulässig.
- 1.2 Einzelhandel
- Im Gewerbegebiet ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 16 BAUNVO
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
- Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf die Traufhöhe der festsitzenden Außenwand, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Mauerwerk/Dachhaut, 6,50 m nicht überschreiten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand, nicht weniger als 2,50 m und nicht mehr als 4,50 m betragen.
3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 3 BAUGB
- 3.1 Grundstücksgröße
- Für die Größe der Wohngrundstücke wird im Bereich WA1 ein Höchstmaß von 450 qm festgesetzt.
- Für die Größe der Wohngrundstücke wird im Bereich WA2 ein Höchstmaß von 650 qm festgesetzt.
4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB
- 4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung
- Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, z.B. Pflaster mit breiten Fugenöffnungen, Schotterterrassen, Schotter u.a.
- 4.2 Extensivierung der Grünlandnutzung (F2)
- Auf den Flächen F2 ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd ab dem 15. Juni und die zweite Mahd ab dem 01. September vorzunehmen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Alternativ zur zweiten Mahd ist eine extensive Nachweide mit Rindern (max. 1,5 Großvieheinheiten pro ha) oder ein Weideweg mit einer Wanderschafherde möglich. Dem Vieh darf während der Weidezeit nicht zugefüttert werden.
- 4.3 Extensive Pflege von Feuchtwiesen (F3)
- Die Fläche F3 ist einmal jährlich nach dem 01. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 8A (1) BNATSCHG
- 6.1 Zuordnung
- Die Randeingrünung (F1), die Verpflanzung der Orchideen (F3) sowie die Grünlandextensivierung (F2) in einer Größenordnung von 4,0 ha werden den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.
- Hinweis:
- Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen das Anpflanzen von Straßenbäumen sowie die Grünlandextensivierung (F2) in einer Größenordnung von 1 ha.
6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB
- 6.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Im Gewerbegebiet sind lärmemittierende Maschinen und Anlagen, die Störungen im angrenzenden Mischgebiet und in den benachbarten Wohnbaugebieten hervorrufen können, nur in Gebäuden zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind die Wände der Gebäude, in denen lärmemittierende Maschinen und Anlagen untergebracht sind auf der Nord-, Ost- und Südseite geschlossenen auszuführen. Lüftöffnungen sind in diesen Wänden nur als feststehende schalldämmende Fenster zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine störenden bodennahen Gerüche- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.
7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 26A BAUGB
- 7.1 Randeingrünung (F1)
- Auf der Fläche F1 ist eine Gehölzpflanzung mit heimischen Laubbäumen vorzunehmen. Je 100 qm sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2 Sämling I. Ordnung mit einem Stammumfang von 10/12 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 100/150 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60/80 oder 80/100 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsfrist ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:
- | Bäume: | Sträucher: | Gemeine Hasel |
|---------------------|--------------------|---------------|
| Acer campestre | Corylus avellana | - |
| Acer pseudoplatanus | Crataegus monogyna | - |
| Carpinus betulus | Fagus sylvatica | - |
| Fagus sylvatica | Euonymus europaeus | - |
| Prunus avium | Lonicera xylosteum | - |
| Quercus robur | Salix caprea | - |
| Salix caprea | - | - |
- 7.2 Anpflanzung von Straßenbäumen
- Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zweiseitig im Abstand von ca. 30 m zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Empfohlene Arten:
- | Acer platanoides | Spitzahorn |
|---------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
8. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB
- 8.1 Gehölzerhaltung
- Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind Laubgehölze, insbesondere die alten Buchen (*Fagus sylvatica*), zu erhalten.
- B) FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO
- A. Werbeanlagen
- Im Gewerbe- und Mischgebiet dürfen Werbeanlagen die Traufhöhe der Gebäude an denen sie angebracht sind, nicht überagen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig.
- B. Verwendung von Niederschlagswasser
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist für das Oberflächenwasser der Dachflächen eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/m² Gebäudegrundfläche herzustellen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf in das örtliche Entwässerungssystem abzuleiten (s. auch Hinweis).
- C. Grundstücksgestaltung
- Die Grundstücksfreiflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen; je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen (Anleihe s. Festsetzung A, Pkt. 6.1).
- D. Einfriedungen
- Grundstückseinfriedungen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen; sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- C) HINWEISE
- Der auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Bodenaushub sollte im Sinne des § 87 (2) Nr. 4 auf den Grundstücken untergebracht werden.
- Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von denjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Für eine Versickerung bedarf es einer Erlaubnis der §§ 7, 7a HWG in Verbindung mit § 19 HWG in der Fassung vom 22.01.1990. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf § 42 (2) HBO in der Fassung vom 25.12.1993 verwiesen.
- Für die Ableitung von Grundwasser, das während der Baugrubenherstellung anfällt, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Wasserbehörde, erforderlich.
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies gemäß § 20 HDöSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen sind gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 3043 ausgeschlossen (BlmSchG).
- Die in der Verordnung vom 04.10.1976, StAnz.: 43/1976, S. 1928, aufgeführten Verbote und Auflagen für die Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Hirzenhain, sind zu beachten und einzuhalten.

dipl.-ing. u. jülich
bruno koch
planbearbeitung

datum	gezeichnet/ geändert	datum	gezeichnet/ geändert
06.01.1998	S.M. K. Koch	05.12.1998	E.S. K. Koch
10.01.1999	S.M. K. Koch	02.01.1999	E.S. K. Koch
02.01.1999	S.M. K. Koch	02.01.1999	E.S. K. Koch

datum	geprüft/ zeichner	datum	geprüft/ planer
01.01.1999	S.M. K. Koch	10.01.1999	J. K. Koch
02.01.1999	S.M. K. Koch	02.01.1999	J. K. Koch
02.01.1999	E.S. K. Koch	02.01.1999	J. K. Koch

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 13.10.1993
bekanntgemacht am 19.11.1993

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
vom 07.12.1998 bis 11.12.1998
bekanntgemacht am 04.12.1998

Beteiligung der Träger öff. Belange
gem. § 4 BauGB
vom 14.12.1998 bis 15.01.1999

1. Entwurfsbeschluss am 19.11.1998
(Offenlegungsbeschluss)

2. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

3. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

4. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
vom 07.12.1998 bis 11.12.1998
bekanntgemacht am 04.12.1998

2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
vom 14.12.1998 bis 15.01.1999
bekanntgemacht am 04.12.1998

3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
vom 14.12.1998 bis 15.01.1999
bekanntgemacht am 04.12.1998

4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
vom 14.12.1998 bis 15.01.1999
bekanntgemacht am 04.12.1998

Satzungsbeschluss am 30.06.1999

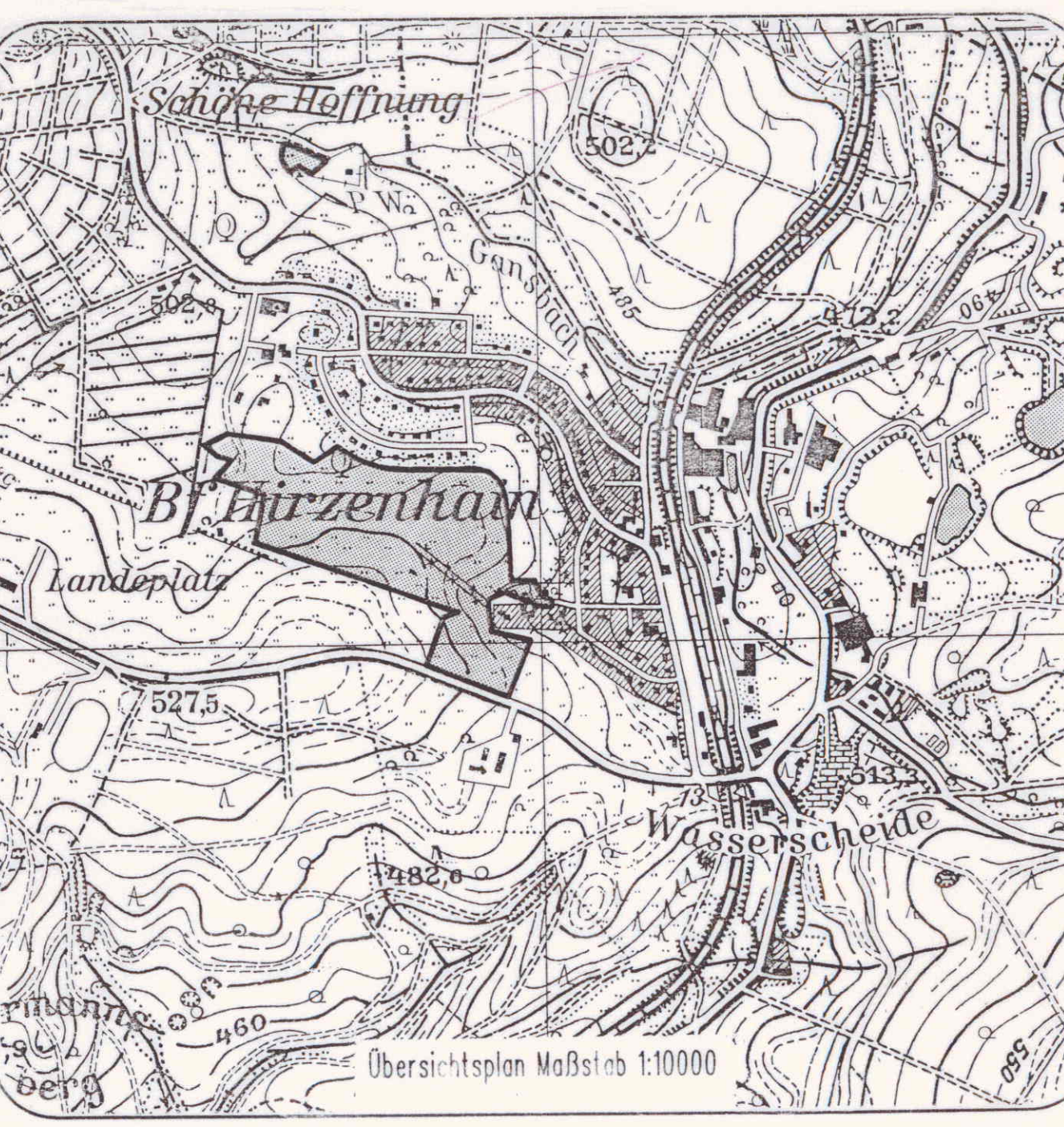
Bestätigung der Verfahrensvermerke
35713 Eschenburg den 3. Aug. 1999
Bürgermeister

Genehmigung
35713 Eschenburg den 3. Aug. 1999
Bürgermeister

Bekanntmachung der Genehmigung am 3. Dez. 1999

rechtskräftig ab 3. Dez. 1999

35713 Eschenburg den 3. Dez. 1999
Bürgermeister



Gemeinde Eschenburg
Bebauungsplan
"Auf dem Gleichen Nr.4"
OT Hirzenhain-Bahnhof