

BAUEN—WOHNEN—LEBEN

in der Gemeinde Eschenburg



Informationen zu den Wohnbaugebieten
der Gemeinde Eschenburg „Dombachseite“, „Auf dem Gleichen“,
„Am Eckeweg“ und den Gewerbegebieten „Heerfeld“ und „Auf dem Gleichen“

Baubeschreibungen • Planungshilfen • Infrastruktur • Ansprechpartner



Außenanlagen
Ausschachtungen
Kellerisolierung
Hangbefestigung
Kanalreinigung
und Kamera



www.lisses.net

ERICH OPPERMANN

Dietzhöhlzal-Ewersbach ☎ 02774 / 24 43



Bevor Sie in den
Baumarkt gehen,
kommen Sie
am besten zu uns.

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Jetzt
bauen
oder
kaufen!

Wir sind Ihr Ansprechpartner in allen Fragen rund um die Finanzierung Ihres neuen Grundstücks oder Gebäudes.
Unser Baufinanzierungsexperte Reiner Müller steht Ihnen gerne in unserer Niederlassung Eibetshausen zur Verfügung, Sie erreichen ihn auch telefonisch unter der 02774/708-27.



Volksbank Herborn-Eschenburg eG
www.vobahe.de



Eschenburg

...echte Perspektiven!



Das Wappen der Gemeinde, das den Maueranker und den traditionellen Wecken trägt, sagt schon alles: Hier sind solides Handwerk und genussvolles Leben zuhause.

Hier in Eschenburg war übrigens auch die Energie-Wende bereits im Jahr 1691, als die Haubergs-Genossenschaft gegründet wurde.

Hauberg hat nichts mit feindsinniger Tätlichkeit zu tun, sondern ist eine nachhaltige Form von Niederwaldwirtschaft. Hier wird nicht mehr abgeholzt, als gebraucht wird. Und diese Birken und Eichen werden so abgeholzt, dass der Stumpf stehen bleibt und von alleine wieder ausschlagen kann. Das ist nachwachsende Energie im besten Sinne. Und diese Nachhaltigkeit hat hier in Eschenburg ihre Heimat. Das sieht man auch in der reizvollen Landschaft, etwa wenn man vom Namen gebenden Berg Eschenburg oder vom Skihang ins Tal schaut. Eschenburg ist das Tor zum Naturpark Lahn-Dill-Bergland.

Hier finden Sie eine musikalische Gesamtschule mit Gymnasial-Zweig, fünf Grundschulen und sieben Kindergärten, ein tolles Freizeitbad, ein Stadion und weitere Sportstätten in allen sechs Ortsteilen, mehr als 70 Vereine, ausgezeichnete Wanderwege, Naturerlebnispfad und Planetenlehrpfad, einen Tennisclub, erfolgreiche Luftsportler, Freizeitangebote für groß und klein.

Das Miteinander der Generationen ist uns wichtig, das sieht man ebenso an der medizinischen Versorgung für Jung und Alt wie an den Angeboten der Gemeinde.

Um es auf drei Punkte zu bringen: Eschenburg ist familienfreundlich, erfindungsreich und energieaktiv – damit bietet die Gemeinde in vielerlei Hinsicht „...echte Perspektiven!“

Das gilt besonders für Bauherren und -damen. Für Wohn-Träume und Geschäfts-Ideen bieten passende Grundstücke reizvolle Entfaltungsmöglichkeiten zum Bauen von Häusern und Hallen. Ob in ruhiger Ortsrandlage ein Häuschen oder einen Gewerbestandort in geschäftstüchtiger Nachbarschaft, hier finden Sie alles. Wir bieten Ihnen die Grundstücke „maßgeschneidert“ und „mit allem“ an. Das heißt auch, dass in unseren Brutto-Preisen bereits alle Erschließungskosten und Beiträge enthalten sind. Lediglich die Kosten für die Hausanschlüsse werden nach dem tatsächlichen Aufwand nach Bauausführung berechnet.

Dieser kleine Wegweiser bietet Ihnen erste Einblicke, welche Aussichten sich hier bieten.

Und wenn etwas offen bleiben sollte, fragen Sie uns: Aus Eschenburgs Rathaus geht niemand ohne einen guten Rat heraus. Entwicklung mit Weitsicht und kurze Wege sind unsere Stärken. Gucken statt googeln – und sie sehen noch schneller: Eschenburg bietet auch Ihnen echte Perspektiven!

Herzlich Willkommen!

Götz Konrad
Bürgermeister

Ein Haus wie ein Baum



Holz sichtbar



Holz verputzt



oder Holz ganz massiv!

- ✓ Ihre persönliche Holzhaus Manufaktur
- ✓ exzellente Wohnkultur
- ✓ geringster Energieverbrauch
- ✓ Kundenzufriedenheit Note 1,4
- ✓ Baufamilienbesuch möglich

Stommel Haus



... einfach *echt* wohnen

Sternstraße 28
53819 Neunkirchen-S.,
OT Eischeid

www.stommel-haus.de
oder Hausbroschüre
anfordern unter
02247 9172-30

Inhaltsverzeichnis

Baugebiet:

	Seite
Bebauungsplan „Auf dem Gleichen Nr. 4“	10 - 13
Textliche Festsetzungen „Auf dem Gleichen Nr. 4“	14
Bebauungsplan „Dombachseite Nr. 2“	16 - 18
Textliche Festsetzungen „Dombachseite Nr. 2“	19 - 21
Bebauungsplan „Am Eckeweg“	24 - 26
Textliche Festsetzungen „Am Eckeweg“	27
Bebauungsplan „Heerfeld“	28 - 31
Textliche Festsetzungen „Heerfeld“	32 - 34
Bebauungsplan „Auf dem Gleichen“	36 - 38
Textliche Festsetzungen „Auf dem Gleichen“	39 - 40

Redaktion:

Vorwort Herr Bürgermeister Götz Konrad	1
Eschenburg – Echte Perspektiven	3
Die Gemeinde stellt sich vor	3 - 4
Daten und Fakten der Gemeinde	5 - 6
Wichtige Adressen und Telefonnummern	7 - 8
Richtig lüften zu jeder Jahreszeit	22

Anzeigen/Umschlagseiten:

Erich Oppermann Tief- und Straßenbau GmbH	U 2
Volksbank Herborn-Eschenburg eG	U 2
Scheidt Bauelemente GmbH	U 3
FRAGU Baubedarf GmbH	U 3
Eisen-Fischer GmbH & Co. KG	U 4
E.ON Mitte AG	U 4

Anzeigen im Innenteil:

Stommel Haus GmbH	2
Bickel-Massivhaus GmbH	6
Bundesministerium für Arbeit und Soziales	9
Wohn- und Bauverein Dill eG	15
Lorenz GmbH	15
Balcer + Stahl	15
Bauunternehmen Horst Hermann	15
Architekturbüro Iris Orth	22
Hessische Landgesellschaft mbH	23
Zweckverband Mittelpunktschwimmbad Dietzhölztal	27
Bau-Service Becker GmbH	27
Tragwerksplanung Wagner GmbH	30
HS Service GmbH	34
Zweckverband Mittelpunktschwimmbad Dietzhölztal	35
KL Kern-Haus GmbH	35
Eisen-Fischer GmbH & Co. KG	35
Architekt Udo Weber	40
E.ON Mitte AG	40

Impressum

Herausgeber:

Verlagsservice Kurt Fischer
Verlag + Werbeagentur
Mühlbachstraße 49b
56379 Singhofen
Tel. 02604/9533-0
Fax 02604/953350
E-Mail: info@vs-fischer.de

Anzeigen: Kurt Fischer

Redaktion: Hiltrud Fischer
Satz + Gestaltung: Andrea Fischer

Druck:

Westerwalddruck GmbH
Krugbäckerstr. 20
56235 Ransbach-Baumbach
info@westerwald-druck.de

Fotos:

Mit freundlicher Genehmigung der Gemeinde Eschenburg.

Alle Rechte vorbehalten. Alle enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Übersetzungen und die Einspeicherung in elektronische Systeme.



ESCHENBURG – ECHTE PERSPEKTIVEN...

...das bietet die Gemeinde Eschenburg in vielerlei Hinsicht. Im Herzen Hessens gelegen, bietet sie das Tor zur Region „Lahn-Dill-Bergland“ und einen Zuweg zum beliebten Wanderweg „Rothaarsteig“. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft mit weiten Blicken liegt die rund 10.500 Einwohner große Kommune nicht am Rande – sondern bei vielen Dingen weit vorne: Die rund 500 Unternehmen – vom Ein-Mann-Betrieb bis zur Fabrik – bietet mit 3.600 Arbeitsplätzen den nötigen Broterwerb. Und man kann hier sehr gut leben.

Platz für Wohn-Träume und Geschäfts-Ideen

Für das Eigenheim oder für den Gewerbe-Betrieb – die Gemeinde Eschenburg bietet in verschiedenen Lagen gute Möglichkeiten, Träume und Visionen zu verwirklichen.

Derzeit vermarktet die Gemeinde rund 70 Bauplätze für Wohnhäuser. In fast allen sechs Ortsteilen stehen Grundstücke in den unterschiedlichsten Größen bereit, die sofort bebaut werden können. Die politischen Gremien haben sich stets mit



Weitsicht bemüht, vor allem für junge Familien erschwingliches Bauland bereit zu stellen.

Für das Gewerbe wird derzeit in direkter Nähe zur Bundesstraße B 253 – zwischen Eibelshausen und Eiershausen – im „Heerfeld“ ein rund 17 Hektar großes Areal entwickelt. Daneben bieten weitere Flächen Chancen für Unternehmen.

Hier treffen Investoren auf eine bereits bestehende und geschäftstüchtige Nachbarschaft. Und das „Zentrum“ mit allen seinen Möglichkeiten – vom Rathaus bis zum Kindergartenplatz – liegt in unmittelbarer Nähe. Gerade diese „weichen“ Standortfaktoren und die Infrastruktur bieten in Eschenburg echte Alternativen und Perspektiven.

Info: Die Seite www.eschenburg.de gibt einen schnellen Zugriff und guten Überblick über Bauplätze aller Art. Der direkte Draht ins Rathaus ist (0 27 74) 9 15 - 1 06.

DIE GEMEINDE STELLT SICH VOR

Am Fluss und am Rothaargebirge

Eschenburg liegt am Fluss Dietzhölze – wie hier der größte Ortsteil Eibelshausen mit seinem „Postkarten-Winkel“ an Marktplatz und Kirche. Das Dietzhölztal gibt der Nachbargemeinde flussaufwärts den Namen. Geologisch gehören die Höhenzüge zu den Ausläufern des Rothaargebirges.

Das Wappen



Schon das Wappen zeigt, dass in Eschenburg genussvolles Leben und fundiertes Wirtschaften mit Herz und Hand zuhause sind: Das Schild trägt einen blauen **Mau-**

eranker und einen goldgelben „Stautzewecken“, ein traditionelles **Neujahrs-Gebäck** im größten Ortsteil Eibelshausen.

Der Name

Den Namen gab der 589 Meter hohe **Berg Eschenburg**. Darauf stand in den Jahren 1936 bis 1945 ein hoher Aussichts-Turm, der weite Blicke ins Land ermöglichte.

Obwohl in den letzten Tagen des Zweiten Weltkriegs von Jagdfliegern in Brand geschossen und dadurch zerstört, ist der Berg mehr als ein Namensgeber geblieben. Die Eschenburg liegt heute auf der Gemarkung der Nachbarstadt Dillenburg.

1590 verkaufte Graf Johann VI. von Nassau-Dillenburg den Berg Eschenburg an die damalige Gemeinde Wissenbach. Leider hat diese Übertragung keinen Eingang ins Grundbuch gefunden...

Die Gemeinde

Die Großgemeinde Eschenburg entstand durch den freiwilligen Zusammenschluss der Dörfer **Eibelshausen**, **Eiershausen** und **Wissenbach** am 1. Oktober 1971. Zum 1. Juli 1974 schlossen sich **Hirzenhain**

sowie aus dem damaligen Kreis Biedenkopf die Gemeinden **Simmersbach** und **Roth an**. Damit entstand bereits zwei Jahre vor der hessischen Gebietsreform eine Gemeinde mit zukunftssträftigem Zuschnitt.

Funde aus der Zeit der **Kelten** weisen auf die erste Besiedelung hin. Mit den ersten Erwähnungen in Urkunden treten die ersten Ortsteile von Eschenburg im **13. Jahrhundert** aus dem Dunkel der Geschichte. Die spärlichen Belege lassen erahnen, wie hier **Bergbau**, **Hütten** und **Hammerwerke** die Wirtschaft antrieben. Eisen, Nickel, Kupfer und sogar Silber wurden gefördert, Schiefer und Diabas aus dem Boden gewonnen. Der kleinste Ortsteil Roth hatte sogar Stadtrechte und seine eigene Währung: den Rother **Silber-Taler**.

Erfindungsreich in armen Zeiten

Geschichte hat in Eschenburg Zukunft – das ist bereits an der Landschaft ersichtlich: An einigen Hügeln rings um Eibelshausen wächst an etlichen Stellen eine auffällige Form von niedrigerem Wald, der so genannte **Hauberg**. Vermutlich im 13./14. Jahrhundert entstand diese be-

sondere Form der Waldbewirtschaftung, bei der vorwiegend Eichen und Birken in einem Turnus von 18 bis 20 Jahren abgeholzt wurden und aus den stehen gelassenen Stöcken wieder nachwuchsen. Aus dem Hauberg wurde nicht nur Holz gewonnen; die Rinde wurde für Gerbereien zur Verarbeitung von Tier-Fellen zu Leder genutzt, in den Wäldern wurde zudem Getreide gesät und Vieh gehalten. Ein steigender Bedarf an Holzkohle für die Eisengewinnung war damals der Anlass, eine nachhaltige Waldwirtschaft zu betreiben. Vor dem Hintergrund steigender Energie-Preise bekommt diese - aus der Not geborene und bis heute gepflegte **Haubergs-Wirtschaft** - eine völlig neue Perspektive.

Wandel in Wirtschaft und Handel

Sogar eine eigene Automarke hat Eschenburg hervorgebracht: Im Ortsteil Wissenbach hat die Firma **Manderbach**, gegründet 1899, nach dem Zweiten Weltkrieg dort 589 Wagen gefertigt. Das war die Wurzel für moderne Betriebe, die noch heute für die Auto-Industrie wichtige Teile zuliefern und Marktnischen ausfüllen. Drei der in Handarbeit hergestellten Manderbach-Lkw sind heute noch funktionstüchtig in Deutschland zu finden.

„Abgehoben“ – und doch bodenständig

In Eschenburg mit seinen mehr als 70 Vereinen herrscht ein buntes Vereinsleben. Die

Palette reicht von bodenständigen Verbindungen wie der Haubergs-Genossenschaft oder den Landfrauen. Dazu kommen etliche Sportvereine der unterschiedlichsten Disziplinen – darunter ein Tennis-Club, ein Ski-Club und ein Verein mit besonderer Geschichte. Der **Segelflieger-Club „Hi-Hai“** im höchstgelegenen Ortsteil Hirzenhain wurde 1923 gegründet und ist – nach der Wasserkuppe – die zweit-älteste „Wiege“ des Segelflugs weltweit. Aus modernen Wolken-Gleitern bietet sich eine luftige Vogel-Perspektive. Infos: www.sfc-hihai.de

Für Wanderer, Radler und Reiter

Eine Vielzahl von Wander- und Radwegen führen durch die Gemarkung von Eschenburg und verbinden darüber hinaus attraktive Ziele. Auf einem geschichtsträchtigen Boden lässt der **„Montanhistorische Wanderweg“** die Wurzeln des Bergbaus und der Kelten-Zeit lebendig werden. In Eschenburgs Ortsteil Wissenbach wurde an der Fundstelle eine **Waldschmiede** aus dem Mittelalter nachgebaut, mit der einst das geschmolzene Eisenerz weiterverarbeitet wurde.

Mit dem „Drahtesel“ haben Besucher in Eschenburgs Wiesen und Wäldern gute Orientierung: Etliche beschilderte Touren führen durch die Gemarkung – darunter der **Seenradweg**, der den Perfstaausee bei Biedenkopf und den Aartalsee bei Birschofen verbindet.

Dieser Seenradweg wurde vom **Verein „Region Lahn-Dill-Bergland“** eingerichtet. Dieser Zusammenschluss von 19 Städten und Gemeinden betreibt eine aktive Regional-Entwicklung mit Hilfe von europäischen Förderprogrammen.

Das nächste Projekt ist ehrgeizig: Der **„Lahn-Dill-Bergpfad“** soll als Premium-Wanderweg den Rothaarsteig und den Lahn Höhenweg verbinden und darüber hinaus mit „19 Extra-Touren“ das gesamte Gebiet zu einem **Wander-Park** verbinden. Der Landgraf-Philipp-Pfad und der Bergmannspfad sind weitere erkundungswerte Wanderwege.

Darüber hinaus hat der **Verein „Region Lahn-Dill-Bergland“** viel in Sachen **Reiter-Tourismus** getan. Unterkunfts-Verzeichnisse und viele hilfreiche Tipps können stets aktuell im Internet abgerufen werden.



Info: www.lahn-dill-bergland.de

Auf dem beliebten Wanderweg **„Rothaarsteig“**, der auf 154 Kilometern zwischen Dillenburg und Brilon verläuft, führt der schönste Zuweg von Eibelshausen aus. Ruhebänke und Schutzhütten laden zum Verschnaufen ein.

Infos: www.rothaarsteig.de





DATEN UND FAKTEN DER GEMEINDE

Eschenburg in Zahlen

Die Gemeinde hat eine Größe von 4.576 Hektar Fläche – rund 2000 Hektar sind bewaldet. 10.689 Menschen leben hier (Stand 31.12.2012).

Ort	Größe	Einwohner
Eibelshausen	685,8 ha	3.907
Hirzenhain (mit Ortsteil Hirzenhain-Bahnhof)	955,8 ha	2.083
Wissenbach	875,4 ha	1.840
Simmersbach	722,0 ha	1.352
Eiershausen	548,7 ha	945
Roth	783,3 ha	562
Gesamt	4.576,0 ha	10.689

1. Fläche und Einwohner

Gemeindefläche:	4.576 ha
Davon	
- Waldfläche:	2.243 ha
- Wasserfläche:	5 ha
- Naturschutzgebiet:	215 ha
- Landschaftsschutzgebiet:	2.745 ha
- Gewerbe- u. Industriefläche:	102 ha
Anzahl der Gebäude/Wohnungen:	2.949 Gebäude/ 4.145 Wohnungen
Einwohnerzahl: (Stand 31.12.2012)	10.689
Altersstruktur:	
- Personen unter 6 Jahren:	643 (6,1 %)
- Personen von 6 – 15 Jahren:	1.011 (9,4 %)
- Personen von 15 – 65 Jahren:	7.234 (67,6 %)
- Personen ab 65 Jahren und älter:	1.950 (16,9 %)

2. Verkehrsgeographische Lage

Entfernung nach Dillenburg:	10 km
Entfernung nach Marburg:	30 km
Entfernung nach Siegen:	35 km
Entfernung nach Wetzlar:	38 km
Entfernung nach Gießen:	50 km
Entfernung nach Frankfurt:	95 km
Nächste Autobahnauffahrt:	10 km, Dillenburg
Nächster Bahnhof:	10 km, Dillenburg
Nächster Stückgutbahnhof:	10 km, Dillenburg
Nächste Schnellzugstation:	10 km, Dillenburg
Nächster Verladebahnhof:	38 km, Wetzlar
Nächster Flughafen:	95 km, Frankfurt
Nächstes Postamt:	am Ort (in Eibelshausen)
Öffentlicher Personennahverkehr:	3 Linien

3. Krankenversorgung

Nächstes Krankenhaus:	10 km, Dillenburg
Nächste Universitätsklinik:	50 km, Gießen
Anzahl der örtlichen Allgemeinärzte:	5
Anzahl der örtlichen Zahnärzte:	4
Apotheke:	in Eibelshausen
Diakoniestation Eschenburg (www.diakoniestation-dietzhölztal-eschenburg.de)	

4. Öffentliche Sicherheit

Nächste Polizeistation:	10 km, Dillenburg
Nächster Feuerwehrtützpunkt:	vor Ort in allen Ortsteilen

5. Erziehung, Bildung, Ausbildung

Kindergärten:	7, Plätze: 420
Tagespflegepersonen	5
Grundschulen:	5
Haupt- u. Realschule mit Gymnasialzweig (Gesamtschule):	Holderbergschule Eibelshausen
Sonderschulen:	nächste in Dillenburg
Nächste Fach-, Technikerschulen:	Dillenburg
Nächste Universitäten/ Fachhochschulen:	50 km, Gießen

6. Kultur

Gemeindebibliothek	
Regionalmuseum mit 4 Standorten (www.regionalmuseum-eschenburg.de)	
Theater:	nächstes in Gießen, Marburg, Freudenberg
Kinos:	nächstes in Dillenburg
Vereine (auch Sport):	71
Nächste Volkshochschule:	10 km, Dillenburg

VHS-Kurse am Ort, veranstaltende VHS:	Lahn-Dill
Andere kulturelle Einrichtungen: regelmäßige Veranstaltungen des Kulturkreises (www.kked.de)	
Eschenburg-Dietzhöhlztal, Jugendzentrum (www.juz-eschenburg.de)	

7. Sport

Hallenbäder: 1 („Freizeitbad Panoramablick“ in Eibelshausen, www.freizeitbad-panoramablick.de)	
Sportplätze:	7
Sporthallen:	1
Turnhallen:	2
Schießsportanlagen:	3 (mit Schützenhaus)
Tennisplätze:	5
Fitness-Studio:	1
Skipiste mit Schleplift:	1
Langlaufloipe:	1
Segelfluggplatz:	1
Ballonfahrer	2
In der Kommune mögliche Sportarten: Wandern, Fußball, Tischtennis, Tennis, Reiten, Schießen, Handball, Volleyball, Kegeln, Segelfliegen, Langlauf, Ski-Abfahrt u. a.	

8. Unterbringung, Wohnen

Anzahl der Übernachtungsmöglichkeiten:	12 (ca. 61 Betten)
---	--------------------

Mehrzweckhallen und Bürgerhäuser:	7
Nutzbare Fläche der größten Einrichtung:	496 m ² (Mehrzweckhalle Wissenbach)
Personenkapazität bei Reihenbestuhlung:	420
Personenkapazität bei Tischbestuhlung:	420

9. Wirtschaft der Gemeinde

Anzahl Banken/Sparkassen:	3
Hebesätze der Gemeindesteuern:	
- Grundsteuer A	260 %
- Grundsteuer B	260 %
- Gewerbesteuer	330 %
Wichtigste Branchen am Ort: Metall- und Holzverarbeitung, Formenbau, Heiztechnik, Bauunternehmen	

10. Betriebe

Industrie:	ca. 35
Handel:	ca. 155
Handwerk:	ca. 81
Sonstige:	ca. 290
Summe:	ca. 561

Stand der Angaben: 31.12.2012

Hausbau
ist bei uns
Chefsache

individuelle Architektur

Preis-Wert

Qualität

Mehr-Wert

Energiewerthaus

BickelBau®
baut Ihr Zuhause

Hohe Straße 200
35745 Herborn-Seelbach
Tel. 02772 - 9656-0
info@bickelbau.de
www.bickelbau.de



WICHTIGE ADRESSEN UND TELEFONNUMMERN

Gemeindeverwaltung Eschenburg

Nassauer Str. 11 · 35713 Eschenburg

Telefon: 027 74/915-0

Telefax: 027 74/915-310

E-Mail: info@eschenburg.de · Homepage: www.eschenburg.de

Für Bauwillige:

Bauverwaltung Gemeinde Eschenburg

Nassauer Str. 11 · 35713 Eschenburg-Eibelshausen

Herr Grabert

Telefon: 027 74/915-103

E-Mail: u.grabert@eschenburg.de

Herr Treupel (Verkauf von Grundstücken)

Telefon: 027 74/915-106

E-Mail: t.treupel@eschenburg.de

Herr Becker (Bauordnung)

Telefon: 027 74/915-104

E-Mail: d.becker@eschenburg.de

Aufgabenbereich:

- Bauleitplanung
- Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen
- Beratung in Bauplanungsfragen

Aufgabenbereich:

- Verkauf der gemeindeeigenen Wohn- und Gewerbegrundstücke
- Vorbereitung der Grundstückskaufverträge
- Allgemeine Beratung in Fragen betreffend von Wohn- und Gewerbegrundstücken

Aufgabenbereich:

- Beratung in Fragen des Baugenehmigungsverfahrens
- Abrechnung der Erschließungskosten
- Antragsannahme für baugenehmigungsfreie Bauvorhaben

Allgemeine Bürozeiten der Bauverwaltung:

Montag

08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.30 Uhr

Dienstag bis Donnerstag

08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 15.30 Uhr

Freitag

08.30 Uhr - 12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Kreisverwaltung des Lahn-Dill-Kreises

Karl-Kellner-Ring 51 · 35776 Wetzlar

Telefon: 06441/407-0

Für Bauwillige:

Herr Strauch (Fachdienst Bauaufsicht)

Telefon: 06441/407-1726

Versorgung / Entsorgung

Strom und Erdgas

E.ON Mitte AG

Störungsnummer Strom: 0800/341 01 34

Störungsnummer Gas: 0800/342 02 34

Servicenummer: 0800/325 05 32

Netzservice Dillenburg

Telefon: 027 71/873-0

Schelde-Lahn-Straße 1 · 35688 Dillenburg-Oberscheld

Telefax: 027 71/873-4500

E-Mail: info@eon-mitte.com · Homepage: www.eon-mitte.com

Abfallwirtschaft

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises

Telefon: 06441/407-1818

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Postfach 19 40 · 35573 Wetzlar

Gemeindewerke Eschenburg: Wasserversorgung u. Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung läuft seit 1997 in einem Eigenbetrieb „Gemeindewerke Eschenburg“. Von dort aus wird die Lieferung des „Lebensmittels Nr. 1“ vom Tiefbrunnen bis zum Hausanschluss geregelt. Für 6 weitere Gemeinden im Lahn-Dill-Bergland wird bei den Gemeindewerken Eschenburg seit 2006 ein gemeinsames Installateur-Verzeichnis geführt. Diese Liste steuert, wer am Hausanschluss „schrauben“ darf. Dadurch wird der geforderte Stand der Technik von der Quelle bis zum Wasserhahn sichergestellt.

**Ansprechpartner im Rathaus**

Verwaltung Gemeindewerke
Betriebsleiter
Im Notfall: Wassermeister

Telefon: 027 74/915-160
Telefon: 027 74/915-152
Telefon: 027 74/917-0211
Nach Dienstschluss: Telefon 01 70/630 15 06

Gemeindewerke Eschenburg
Nassauer Straße 11 · 35713 Eschenburg

E-Mail: r.mueller@eschenburg.de
Homepage: www.gemeindewerke-eschenburg.de

KINDERGÄRTEN UND SCHULEN

Kindergärten:

Ev. Kindertagesstätte Eibelshausen
(„Pusteblume“): Habachstr. 12

Telefon: 027 74/731 31

Kath. Kindergarten Eibelshausen
(„Regenbogen“): Baumgartenstr. 24

Telefon: 027 74/13 60

Ev. Kindertagesstätte Wissenbach
(„Meisennest“): Meisenweg 1

Telefon: 027 74/17 24

Ev. Kindergarten Hirzenhain
(„Arche Noah“): Klein Loh 4

Telefon: 027 70/14 40

Ev. Kindergarten Hirzenhain/Bhf
(„Raupe Nimmersatt“): Kirmeswäldchen

Telefon: 027 70/858

Ev. Kindergarten Eiershausen
(„Panama“): Schwarzbachstraße

Telefon: 027 74/718 86

Ev. Kindertagesstätte Simmersbach:
Feldstraße 9

Telefon: 027 74/29 59

Schulen:**OT Eibelshausen:**

Haupt- u. Realschule, Gymnasium
ab Klasse 5 bis Klasse 10 · Am Holderberg 2
Grundschule Am Holderberg 3

Telefon: 027 74/60 31

Telefon: 027 74/15 17

OT Hirzenhain:

Grundschule · Hohlstraße 8

Telefon: 027 70/563

OT Simmersbach (mit Roth):

Grundschule · Hornbergstr. 6

Telefon: 027 74/35 90

OT Eiershausen:

Grundschule · Schwarzbachstr. 11

Telefon: 027 74/715 44

OT Wissenbach:

Grundschule · Schulstr. 2

Telefon: 027 74/715 11

Arbeit ist das halbe Leben

Arbeit ist bedeutsam und im Wortsinne sinnvoll. Arbeit ist ein wichtiger Teil des Lebens. Sie sichert dem Einzelnen materielle Unabhängigkeit, garantiert soziale Sicherung, bestimmt individuelle Entwicklungschancen und ermöglicht Selbstständigkeit und gesellschaftliche Anerkennung. Arbeit ist das halbe Leben.

Deshalb muss die Arbeits- und Beschäftigungsfähigkeit der Einzelnen mit ihrem Lebenszyklus in Einklang gebracht werden. Hierzu müssen die Arbeitsbedingungen so ausgestaltet werden, dass die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bis zur Rente arbeiten können und dies auch wollen. Dazu bedarf es entsprechend orientierter strategischer Entwicklungen von Arbeitssystemen und Produktionsprozessen.

Wir wissen heute, dass die Unternehmen wirtschaftlich erfolgreich sind, die auf eine partizipative Führung setzen, die in gute Arbeitsbedingungen und in die Fähigkeiten ihrer Beschäftigten investieren und die ihre Arbeitsabläufe modern, d. h. am Menschen orientiert organisieren.

Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit sind unverzichtbar

Das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und das Siebte Buch Sozialgesetzbuch (SGB VII) sind die zentralen Rechtsgrundlagen für den Schutz der Beschäftigten bei der Arbeit. Beide Regelungen messen dem präventiven Element von Arbeits- und Gesundheitsschutz besondere Bedeutung zu. Durch Maßnahmen wie z.B. jährliche Gefährdungsbeurteilungen der Arbeitsplätze, Überprüfungen der Arbeitsplätze Schwerbehinderter, der Umsetzung der betrieblichen und brandschutztechnischen Sicherheitsorganisation, der Überprüfung aller technischen Arbeitsplätze, der jährlichen arbeitsschutzrechtlichen Unterweisung aller Beschäftigten per workflow sowie durch die Bestellung und regelmäßigen Schulungen von Ersthelfer/innen und Sicherheitsbeauftragten werden die Sicherheit und der Gesundheitsschutz der Beschäftigten verbessert.

Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen

Denn Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter sind wesentliche Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Erfolg von Unternehmen. Dies gilt umso mehr am Bau, wo persönlicher Einsatz, handwerkliches Können und Erfahrung jedes Einzelnen täglich neu gefordert werden.

Vielfach wird hierbei jedoch übersehen, dass Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter vor Ort nicht allein auf deren Können und Motivation beruht. Die Bauabläufe müssen mehr als bisher aktiv geplant, umfassend vorbereitet und stetig verbessert werden.

Dies ist im Interesse aller Baubeteiligten: Neben den Beschäftigten und den Unternehmen profitieren auch die Bauherren von störungsfreien Bauabläufen, kurzen Bauzeiten sowie einer einfachen und sicheren Wartung und Instandhaltung der Bauten. Daher liegt es nahe, auch von den Bauherren ihren Beitrag zu Sicherheit und Gesundheit bei der Durchführung von Bauvorhaben einzufordern. Dies betrifft vor allem die

- Beschaffung
- Aufbereitung und
- Bereitstellung von Informationen für die sicherheits- und gesundheitsgerechte Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

Die Baustellenverordnung gibt dabei die Rahmenbedingungen vor, unter denen sich die Interessen, Aufgaben und Kompetenzen aller Baubeteiligten kombinieren und ergänzen können. Die zugehörigen Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen geben Hinweise, wie diese Rahmenbedingungen in der Praxis einfach und effektiv ausgestaltet werden können.

Was Sie für die Sicherheit auf dem Bau selbst tun können, haben wir Ihnen in der nebenstehenden kostenlosen Broschüre aufgeschrieben. Einfach bestellen – für Ihre Sicherheit am Bau.

Meine Anschrift:

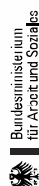
Name: _____

Straße: _____

PLZ: _____

Stadt: _____

☐ Exemple

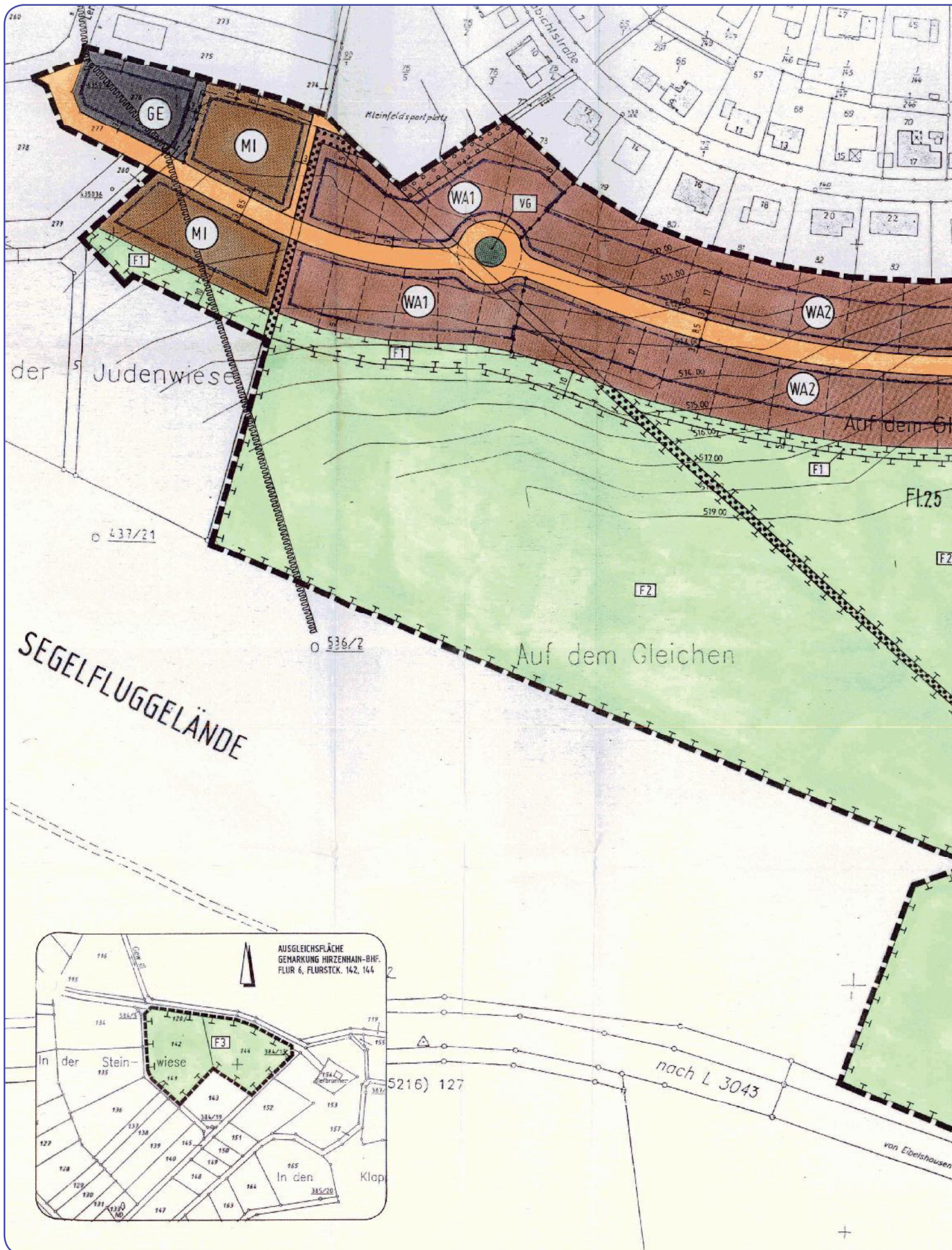


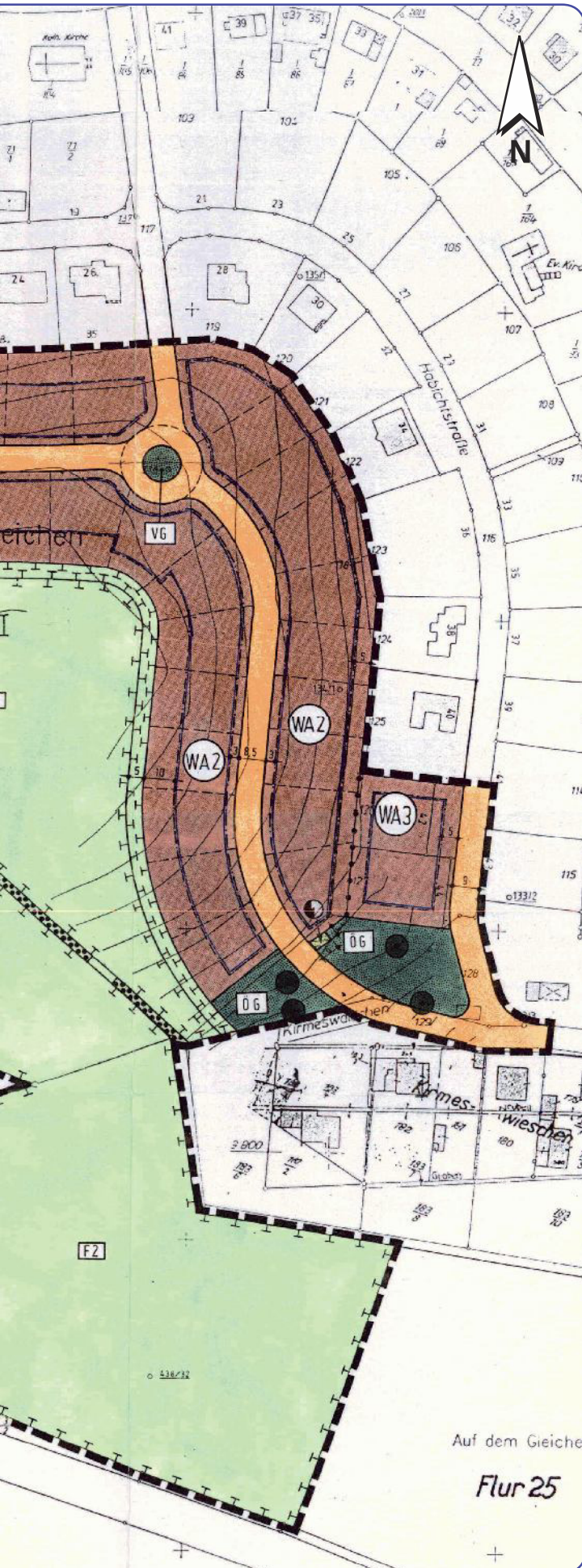
Broschüre

Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen

Verordnungen und Regeln

Zu bestellen bei: Bundesarbeitsministerium, KS 4, Rochusstraße 1, 53123 Bonn, Fax: 0228 99 527 2254





Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze

Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:	WA1	WA2	WA3	GE	MI
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II	II	II	II
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	-	-

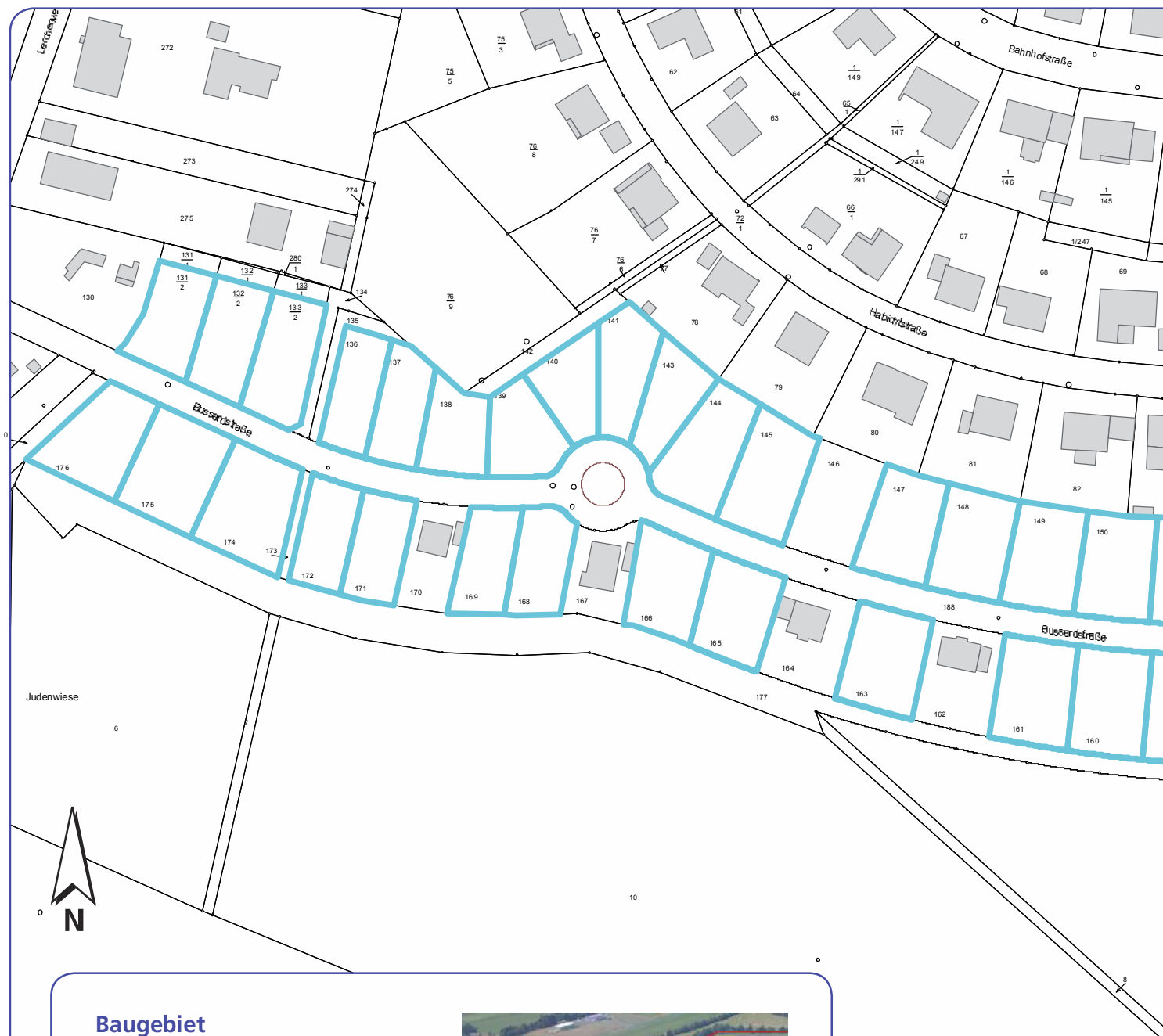
- Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche: Grünanlage
- Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Randeingrünung
 - Extensivierung der Grünlandnutzung
 - Verpflanzung und Pflege der Orchideenvorkommen
- Fläche 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

Gemeinde Eschenburg

Bebauungsplan

"Auf dem Gleichen Nr.4"

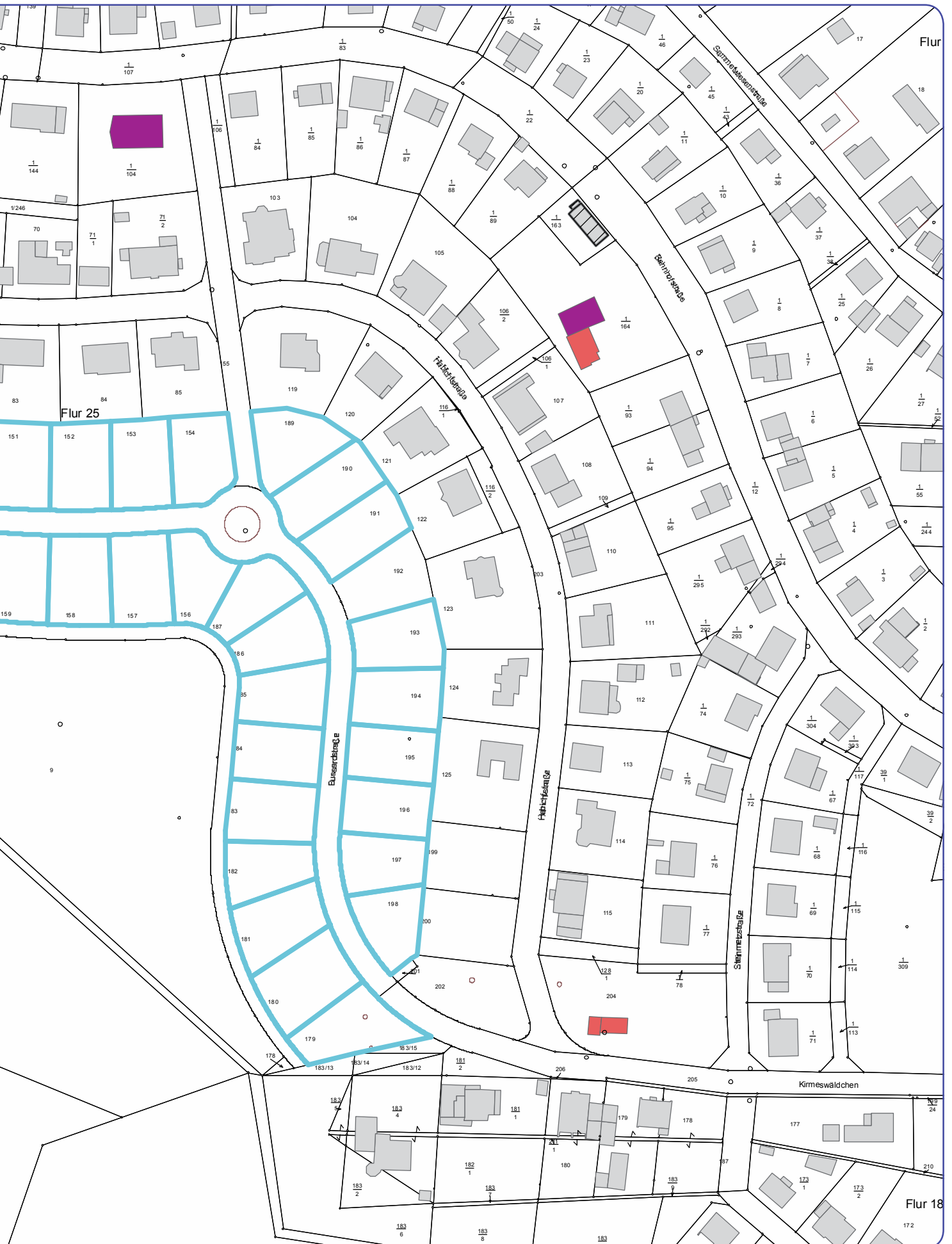
OT Hirzenhain-Bahnhof



**Baugebiet
„Auf dem Gleichen Nr. 4“
in Eschenburg-Hirzenhain/Bhf.
(gelbe Umrandung)**

Die ausschließlich gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke in Hirzenhain/ Bhf. in dem Neubaugebiet „Bussardstraße“ stehen zur sofortigen Bebauung zur Verfügung. Die Größen der Grundstücke liegen zwischen 450 bis 700 m². Der Kaufpreis der Grundstücke liegt bei ca. 61,- € je Quadratmeter Grundstücksfläche und beinhaltet neben dem Kaufpreis für Grund und Boden alle Anliegerleistungen. Die Wohnbaugrundstücke befinden sich in ruhiger Ortsrandlage.





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN „AUF DEM GLEICHEN NR. 4“

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 produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände 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 talseitigen 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 WA 1 ein Höchstmaß von 450 m² festgesetzt.

Für die Größe der Wohngrundstücke wird im Bereich WA 2 ein Höchstmaß von 650 m² festgesetzt.

B) Festsetzungen gem. § 87 HBO

A. Werbeanlagen

Im Gewerbe- und Mischgebiet dürfen Werbeanlagen die Traufhöhe der Gebäude an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig.

B. Verwendung von Niederschlagswasser

Im Allgemeinen Wohngebiet ist für das Oberflächenwasser der Dachflächen eine Rückhaltermöglichkeit mit einer Kapazität von mindesten 25l/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.

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 demjenigen, 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 28.12.1993 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 HDSchG 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.



Hof-Feldbach-Straße 6/8
35683 Dillenburg
Telefon: 0 27 71 / 50 35
www.bauverein-dillenburg.de

Verschiedene Objekte in
Eschenburg & Dietzhölztal

Die Verwirklichung
Ihrer Lebens(T)räume
unser Ziel!

Wohnen in allen Lebenszyklen:
Für „Einsteiger/Anfänger“,
Familien und Senioren
unter den Aspekten

gut, sicher, preiswert &
lebensgerecht



Stahlbau · Heizung · Sanitär

Lorenz GmbH
Schlosserei · Installation

- Beratung
- Planung
- Montage



Bahnhofstraße 2
35713 Eschenburg-Hirzenhain
Telefon (02770) 544
Fax (02770) 1052
E-Mail: info@lorenz-shk-me.de

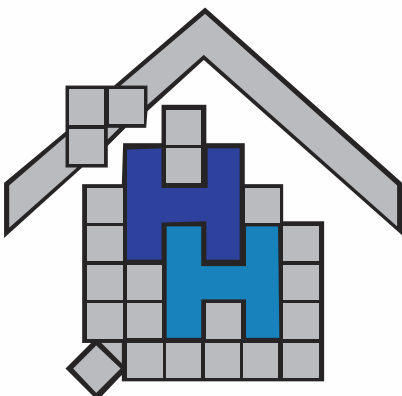


Balcer + Stahl

Wir bauen für's Leben gern.

**Erd-, Maurer-
und Betonarbeiten**

Schultheissstraße 9
35708 Haiger
Telefon: 0 27 73 / 32 58
Telefax: 0 27 73 / 74 37 59
E-Mail: a.stahl@balcerundstahl.de



BAUUNTERNEHMEN
HORST HERMANN

Faulchenstraße 45 • 35713 Eschenburg-Hirzenhain
Telefon 02770 / 7 57 • Fax 02770 / 10 81
Mobil 0171 / 824 46 14

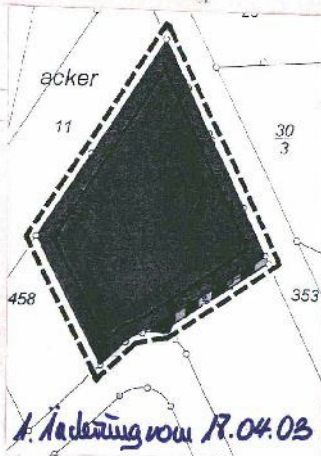


Gemeinde Eschenburg

Bebauungsplan

"Dombachseite Nr. 2"

OT Eibelshausen



WA ₁	II
0,4	0,8
o	650 qm
E	
6,5 m	2,5 m - 4,5 m

FLUR 3

E1

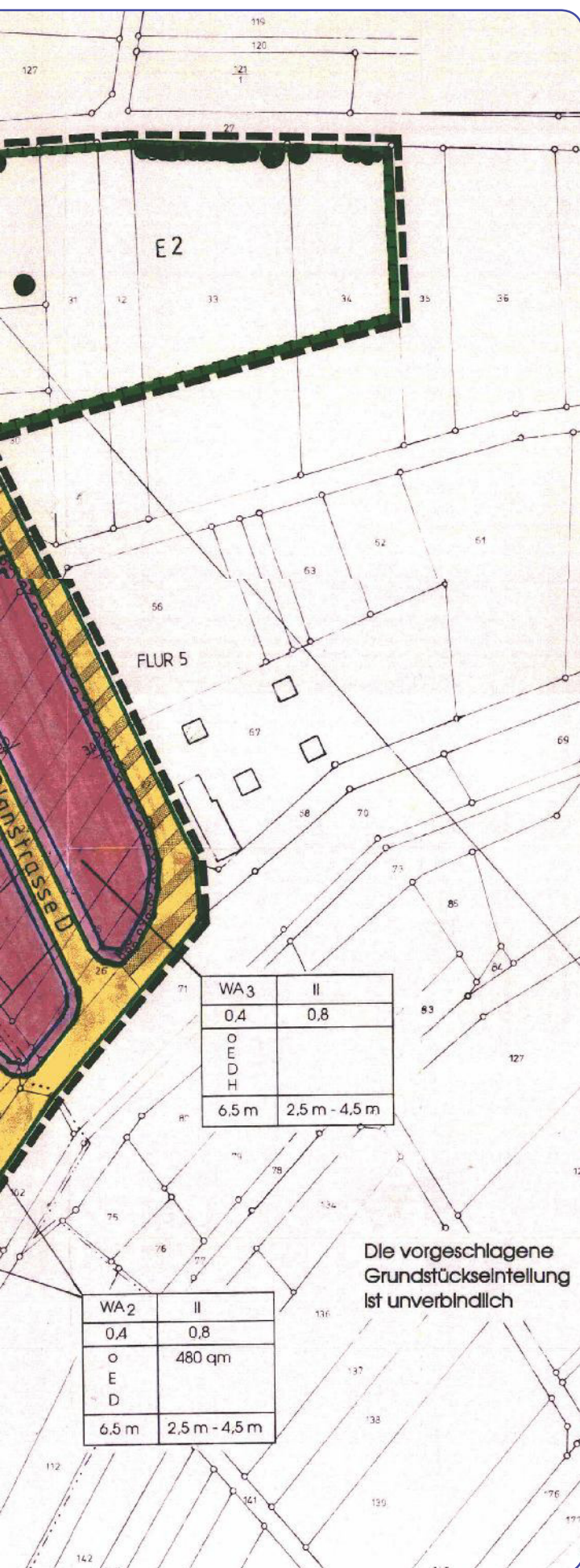
Planstrasse A

Planstrasse B

Planstrasse C

Planstrasse A

SCHWALBENSTRASSE



Planzeichen

A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)

A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)



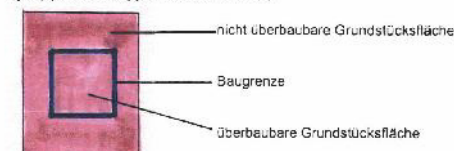
A.2 GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)



A.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 ff, §§ 16-23 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: II
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl): 0,4	Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl): 0,8
Bauweise: o offen E Einzelhäuser D Doppelhäuser H Hausgruppen	Höchstmaße der Grundstücke: WA 1: 650 qm WA 2: 480 qm
Traufhöhe: 6,50 m	Firsthöhe: 2,50 m bis 4,50 m

A.4 BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



A.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich



Wirtschaftsweg

A.6 LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21, (6) BauGB)



Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der EAM

A.7 VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12, (6) BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität

A.8 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz

A.9 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB; § 1a BauGB; § 9 (1a) BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



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



Laubbaume: Anpflanzung



Laubbaume: Erhaltung



Sträucher und Hecken: Erhaltung

A.10 KATASTERAMTLICHE HINWEISE



Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

716



Baugebiet „Dombachseite Nr. 2“ in Eschenburg-Eibelshausen

Die Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet „Dombachseite Nr. 2“ im Ortsteil Eibelshausen stehen zur sofortigen Bebauung zur Verfügung. Die Größen der Grundstücke liegen zwischen 480 bis 650 m². Der Kaufpreis der Grundstücke liegt bei ca. 91,- € je Quadratmeter Grundstücksfläche und beinhaltet neben dem Kaufpreis für Grund und Boden eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag und den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen.





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN „DOMBACHSEITE NR. 2“

B. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) – hier als WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichnet – nach §§ 1 und 4 BauNVO ausgewiesen.

In dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich sind Anlagen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO)

Im Gebiet WA 1 mit maximalen Grundstücksgrößen von 650 m² sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Im Gebiet WA 2 mit einer maximalen Grundstücksgröße von 480 m² sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Im Gebiet WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die maximale Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe plus Firsthöhe) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.

Die Traufhöhe beträgt für zweigeschossige Bebauung max. 6,50 m.

Die Firsthöhe ist die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.

Die Firsthöhe beträgt zwischen 2,50 m und 4,50 m.

B.3 Befestigte Flächen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Sämtliche Flächenversiegelungen dürfen nur als wassergebundene Decken, mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen oder in Natur- oder Betonsteinpflaster in wasserdurchlässiger Verlegeart angelegt werden. Bituminöse Flächenversiegelungen sowie solche aus Beton sind unzulässig.

Davon ausgenommen sind die öffentlichen Verkehrsflächen.

B.4 Freiflächen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zumindest zu 80% als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Davon sind mindestens 50% mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen oder als Obstbaumwiese anzulegen.

Als Richtwerte gelten für einen Baum 25 m² und für einen Strauch 2 m².

B.4.1 Gärten (§ 9 (1) 25a BauGB)

Es ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum je Grundstück zu pflanzen.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) muss mindestens ein Laubbaum angepflanzt werden.

B.4.2 Pflanzliste

Bäume

Apfel	(Malus spec.)
Birne	(Pyrus spec.)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Vogelkirsche/Wildkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Speierling	(Sorbus domestica)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Feldulme	(Ulmus minor)
Walnuss	(Juglans regia)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Eingriffeliger Weißdorn/Rotdorn	(Crataegus monogyna)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Silberweide	(Salix alba)
Sandbirke	(Betula pendula)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Haselnuss	(Corylis avellana)
und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.	

Sträucher

Deutsche Mispel	(Mespilus germanica)
Hasel	(Corylus avellana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schnellball	(Viburnum lantana)



Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Hundsrose	(Rose canina)
Schlehe/Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)
Vogelbeere/Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Weide und andere standortgerechte, heimische Sträucher,	
orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.	

Ranker

Waldrebe

Schlinger

Geißschlinge, Weinrebe

Wurzelkletterer

Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein

B.4.3. Ortsrandbegrünung (§ 9 (1) 25a BauGB)

Zur Ortsrandgestaltung ist an der nordwestlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Neuanpflanzung (Breite = 3,0 m) vorzunehmen. Die Artenauswahl hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (vgl. Pflanzliste) zu orientieren. Die Fläche ist vollständig zu begrünen. Der Pflanzabstand der Sträucher muss 1,0 m bis 1,25 m betragen, Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Der Abstand zwischen zwei Bäumen soll maximal 8,00 m betragen.

B.4.4 Außenwandbegrünung (§ 9 (1) 25a BauGB)

Bei der Begrünung der Außenwände sind ausschließlich heimische Rank- und Kletterpflanzen zu verwenden.

B.4.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung (§ 9 (1) 20, 25 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG)

Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume und -sträucher sind soweit wie möglich zu erhalten, wenn sie einer sinnvollen Bebauung entsprechenden Grundstücksflächen nicht entgegenstehen.

Auf den Flurstücken 6 bis 11 (Ausgleichsfläche E1) und 28 bis 34 (Ausgleichsfläche E2) in der Flur 5 sind die folgenden Ersatzmaßnahmen in Absprache mit den Naturschutzbehörden durchzuführen.

Ersatzmaßnahme E1: 7.200 m²

Auf der Ausgleichsfläche E1 sind in einer Breite von 6,0 m bis 8,0 m und auf einer Länge von ca. je 15,0 bis 20,0 m

mindestens 5 tallinienparallel verlaufende Feldgehölzstreifen anzulegen.

Die Bepflanzung ist drei- bis fünfreihig durchzuführen. Im Zentrum sind hochwüchsige Arten, am Heckenrand niedrigere Gehölze gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Die Saumzonen sind im Abstand von 2 bis 3 Jahren zu mähen und ansonsten der natürlichen Sukzession zu überlassen. Gegenüber einer geradlinigen Begrenzung sind unregelmäßige Abmessungen mit möglichst langen Grenzlinien zwischen Strauch- und Krautbiotopen vorzuziehen. Die Hecken sind alle 2 bis 3 Jahre im Zeitraum vom 15. September bis 15. März von geschultem Personal fachgerecht zurückzuschneiden. Alle 20 Jahre sind die Gehölze auf den Stock zu setzen, indem im Abstand von etwa 5 Jahren nur jeweils ein Drittel einer Hecke abgeschlagen wird. Dickere Hölzer sind als Totholz in der Hecke zu belassen, dass übrige Schnittgut ist vollständig abzuführen. Die Frischwiesenbereiche zwischen den neuanzulegenden Heckenstrukturen sind von einer intensiven in eine extensive Grünlandnutzung zu überführen. Die Wiesen sind anfangs zweimal jährlich im Juni sowie im August/September sowie ab dem 5. Jahr einmal ab dem 15. August zu mähen. Die Hecken säume sind auf einer Breite von 1,0 m bis 2,0 m von der Mahd auszunehmen und wie oben erläutert zu pflegen. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Das Aufbringen von organischem oder mineralischem Dünger sowie Pestizideinsatz ist unzulässig.

Ersatzmaßnahme E2: 8.900 m²

Der Streuobstbestand auf den Parzellen 28 und 29 ist zu erhalten und zu pflegen. Auf der übrigen Fläche sind in einem Abstand von 10,0 m mindestens 10 hochstämmige Obstbäume einheimischer standortgerechter Sorten anzupflanzen. Bei Neuanpflanzungen und Pflegemaßnahmen auf den Parzellen 28, 29 und 31 ist darauf zu achten, dass die Maßnahme den Bestand und Betrieb der dort verlaufenden 20-kV-Freileitung der EAM nicht beeinträchtigen oder gefährden dürfen.

Totholz soll, Soweit dies aus Sicherheitsgründen und im Hinblick auf die Grünlandpflege möglich erscheint, am Baum verbleiben, mindestens aber einige Jahre am Stammfuß gelagert und auf keinen Fall verbrannt werden. Pestizideinsatz ist unzulässig.

In den erforderlichen Zeiträumen ist ein fachgerechter Obstbaumschnitt durchzuführen.

Der Feuchtwiesenbereich auf der Parzelle 33 der Ausgleichsfläche E2 ist zu erhalten und durch Anlage flacher Mulden, in denen Oberflächenwasser zurückgehalten und an schnellem Abfluss gehindert wird, mit dem Ziel zu vergrößern, den Bestand der im Geltungsbereich befindlichen Teile der Parzellen 33 und 34 in eine nährstoffarme Feuchtwiese umzuwandeln. Die Mulden dürfen nicht so beschaffen sein, dass sie den Abfluss von Stauwasser aus den bereits vernässten Bereichen begünstigen. Die Feld-



gehölze am nördlichen Rand der Parzellen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Die Feuchtwiesenbereiche sind einmal im Jahr (möglichst Winterhalbjahr) zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Der Graben zwischen den Parzellen 33 und 34 ist zu renaturieren. Am Ufer sind in lockerem Abstand Initialpflanzungen von Weidenstecklingen durchzuführen, auf einem beiderseits etwa 1,0 m breiten Saumstreifen ist das Aufkommen von Hochstauden zuzulassen. Und die natürliche Morphodynamik nicht einzuschränken, ist von Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Teile der Parzellen 31 und 32 sind als Übergangszone zwischen der Streuobstwiese und dem Feuchtwiesenareal von einer intensiven in eine extensive Grünlandwirtschaft zu überführen. Die Flächen sind anfangs zweimal jährlich im Juni sowie im August/September zu mähen. Ab dem 5. Jahr sind die Flächen einmal im Jahr ab dem 15. August zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Das Aufbringen von organischem oder mineralischem Dünger sowie Pestizideinsatz ist unzulässig.

Die Zuordnung dieser durchzuführenden Ersatzmaßnahmen zu den öffentlichen und privaten Eingriffen erfolgt entsprechend den Flächenanteilen von 31,20% für die öffentlichen und 68,80% für die privaten Vorhaben.

A-Fläche: 16.109 m²
 31,2% = 5.032 m²
 68,8% = 11.077 m²

C. Festsetzungen nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

C.1 Regenwasserableitung (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (Brauchwassernutzung) mit einem Volumen von mind. 25 l/m² überbauter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder einer anderen Nutzung zuzuführen.

Hinweis:

Hinsichtlich der Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die §§ 43 (3) und 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) verwiesen.

Nach § 51 (3) HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 (3) HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser, deren Planung und Bemessung nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 durchzuführen ist, stellt einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 3 (1) Nr. 5 WHG dar, so dass hierzu in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 7 WHG und 19 HWG notwendig ist.

Gemäß Erlass des Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 (St.Anz. 22/1994, S. 1376) ist die Versickerung des von Dach-, Terrassen- und Hofflächen abfließenden Niederschlagswassers der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke erlaubnisfrei, sofern ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen der Sohle und dem höchsten Grundwasserspiegel eingehalten wird. Die weiteren Anforderungen sind dem Erlass zu entnehmen.

C.2 Einfriedungen (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Als Einfriedungen sind zugelassen:

1. Hecken (vgl. Pflanzliste; ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig, sofern 15 cm über dem Boden freigehalten werden);
2. Holz- oder Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste)
3. Holzzäune mit senkrechter Lattung.

Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen ab Straßenoberkante zulässig. Die übrigen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Hecken.

C.3 Verwertung von Bodenaushub (§ 87 (2) Nr. 4 HBO)

Der auf den Grundstücken anfallende unbelastete Bodenaushub sollte im Sinne des § 87 (2) Nr. 4 HBO auf den Grundstücken untergebracht werden.

Energiesparen leicht gemacht

Richtig lüften zu jeder Jahreszeit

Laut Auskunft der Initiative Erdgas pro Umwelt sollten die Bewohner eines Hauses ihre Räume im Laufe des Jahres unterschiedlich intensiv lüften, damit zum einen nicht unnötig Wärmeenergie aus dem Fenster verheizt wird und zum anderen die Luft in den Zimmern angenehm bleibt.

Die Frage, warum überhaupt gelüftet werden muss, ist einfach beantwortet: Beim Kochen, Putzen oder auch beim Atmen entsteht Luftfeuchtigkeit. Diese sollte aus hygienischen Gründen, damit sich kein Schimmel in der Wohnung bildet, durch Frischluft ausgetauscht werden. Das Deutsche Institut für Normung (DIN) hat Richtwerte herausgegeben, wie lange eine Stoßlüftung durchgeführt werden sollte. Grundsätzlich gilt, dass für einen ordentlichen Luftaustausch mehrmals täglich zu lüften ist.

Im Winter, wenn die Temperatur niedrig ist und viel Heizwärme benötigt wird, sollten 4 bis 6 Minuten Stoßlüftung reichen.

Laut Aussage der Initiative Erdgas pro Umwelt gehören Heizen und Lüften grundsätzlich zusammen, da beide für ein angenehmes Raumklima sorgen. Ein veralteter, schlecht regelbarer Kessel passt nicht nur seine Heizleistung schwerfällig an, sondern verschwendet auch unnötig viel Energie beim Lüften. Sparsame Geräte wie beispielsweise Gas-Brennwertheizungen



tragen zu geringeren Energieverlusten beim notwendigen Luftaustausch bei.

Im März und November sollte das Stoßlüften etwa 8 bis 10 Minuten betragen. In den Monaten April und Oktober, wenn die Übergangszeit der Heizperiode ist, empfehlen die Experten 12-15 Minuten Lüftungsdauer, im Mai und September sind 16 bis 20 Minuten angemessen.

In den Sommermonaten Juli bis August sollten mehrmals täglich 25 bis 30 Minuten für ausreichend Luftaustausch sorgen.

Besonders an heißen Tagen ist es sinnvoll, sehr früh und spät zu lüften, wenn sich die Temperaturen abgekühlt haben.

Die Initiative Erdgas pro Umwelt rät, keine Lüftung durch gekippte Fenster vorzunehmen, sondern die Lüftungsvorgänge bewusst durchzuführen, um Energie zu sparen und das Raumklima zu verbessern. Bei Durchzug und an windigen Tagen können die Lüftungszeiten verkürzt werden.

Weitere Information
unter www.ieu.de



Wohn- und Gewerbebau
Anbauten
Aufstockungen
Bauleitung
Brandschutzkonzepte

Ich berate Sie gerne, kostenlos und unverbindlich zu einem ersten Termin

iris orth
architekturbüro
entwurf- und genehmigungsplanung, bauleitung

Dipl. Ing. Iris Orth
Architektin
Simmersbacherstraße 19
35713 Eschenburg
Telefon: 02774/912703
Mobil: 0170/3838662
E-Mail: iris@architektin-orth.de
Internet: www.architektin-orth.de



Wir unterstützen die Gemeinde Eschenburg
in der Entwicklung als Wohn- und Wirtschaftsstandort

Wir bieten attraktive Baugrundstücke für jeden Bauherrn!

Hier finden Sie Ihr neues Zuhause

„Am Eckeweg“ in Eschenburg-Roth

- Grundstücksgrößen von 495 m² bis 530 m²
- Für eine offene Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen

Für Gewerbetreibende stehen im Gewerbegebiet

„Heerfeld“ in Eschenburg-Eiershausen

insgesamt 34.500 m² Gewerbefläche (davon bis zu 15.600 m²
zusammenhängend) für Gewerbeneuansiedlungen oder
Gewerbeumsiedlungen zur Verfügung.

Alle Informationen zu unseren Baugebieten auf unserer Internetseite: www.hlg.org

HLG Büro Gießen:
Aulweg 45 • 35392 Gießen
Tel.: 0641/932 16-0
Fax: 0641/390989
E-Mail: info@hlg.org
Internet: www.hlg.org



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung





Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 1,4 und 10 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet



Kindergarten

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)



Zahl der Vollgeschosse

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO



offene Bauweise

----- Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Strassenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
WW = Wirtschaftsweg

1.6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.1)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft

1.8 Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Katasteramtliche Darstellungen

----- Flurgrenze

----- Flurstücksgrenze

Fl. 4 Flurstücksnummer

125/2 Flurnummer



Vorhandene Bebauung

Gemeinde Eschenburg

Bebauungsplan

"Am Eckeweg"

OT Roth



Baugebiet „Am Eckeweg“ in Eschenburg-Roth

Das Wohnbaugebiet „Am Eckeweg“ wurde im Jahr 2006 in herrlicher, sanfter Südhanglage erschlossen. Das Baugebiet gewährt einen ungehinderten Blick auf die reizvolle Lahn-Dill-Berglandschaft.

Die Entwicklung dieses Wohngebietes wurde in Zusammenarbeit mit der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) in einem Pilotprojekt vorgenommen. In diesem Baugebiet wurden 21 Bauplätze mit einer Größe von 500 bis 650 Quadratmeter ausgewiesen. Der Verkaufspreis dieser Grundstücke beträgt zur Zeit 60 €/m² (Kaufpreis für Grund und Boden inklusive Erschließungskosten)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN „AM ECKEWEG“

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird das Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke festgelegt: WA 1: 650 m². WA 2: 550 m².

2.2 Gemäß § 9 (1) i.V. § 16 (3) BauNVO wird die max. Traufhöhe auf 6,50 m festgelegt.

Die Traufhöhe wird talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an die Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.

Die Firsthöhe wird festgesetzt auf mindestens 2,50 m und höchstens 4,50 m.

Die Firsthöhe ist dabei definiert als die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.

2.3. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a sind in der mit Planzeichen 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten Fläche WA 1 am nordwestlichen Rand mindestens drei einheimische Laubbäume je Grundstück zu pflanzen.

2.4 Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden auf das funktional notwendige Mindestmaß zu reduzieren (§ 1a Abs. 1 BauGB). Dabei ist eine wasserdurchlässige Bauweise anzuwenden (Schotterrasen,

Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster).

Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaus zu achten.

2.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen. Davon ist ein Flächenanteil von mindestens 40% mit einheimischen und standortgemäßen Bäumen, Obstbäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

2.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind entlang der südost/nordwest verlaufenden Erschließungsstraße (Verlängerung Eckeweg) 7 großkronige Laubbäume und Pflanzen. Die Gesamtzahl ist bindend, die Anordnung erfolgt nach den örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der Straßenplanung. Es ist eine ausreichende große (min. 4 m²) offene Baumscheibe zu belassen, die vor Verdichtung durch Fahrzeuge zu schützen ist.

2.7 Gemäß § 9 (1) sind die mit der [1] bezeichneten Teilfläche der Fläche für Dauerkleingärten, Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 9 (1) 4 BauGB bis zu einer Größe von 50 m² je Grundstück zulässig.

2.8 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 sind in der mit [2] bezeichneten Teilfläche der Fläche Dauerkleingärten, Gartenhäuser bzw. Nebengebäude bis zu einer Größe von 30 cbm je Grundstück zulässig.



Am Honigbaum 28
35713 Eschenburg-Eibelshausen
Telefon (02774) 7 11 40



www.freizeitbad-panoramablick.de



**Ausführung
sämtlicher Mauer-, Beton-
und Innenputzarbeiten**

- Bauplanung/ -betreuung
- Baudekoration
- Natursteinmauerwerk
- Gebäudeenergieberatung



35716 Dietzhölztal • In der Heg 9
Telefon 027 74/ 5792 • Telefax 027 74/ 4455





Gemeinde Eschenburg

Bebauungsplan

"Heerfeld"

OT Eiershausen

Blatt 1



Planzeichen

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

 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

 Eingeschränkte Gewerbegebiete:
Es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Maß der baulichen Nutzung	GE	GEE
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,8
Baumassenzahl (BMZ)	6,0	6,0
Gebäudehöhe (max.) in m*	11,0	11,0

* Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche

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

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

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

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

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

M = Maststandort der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Abzweig Eibelshausen (LH-11-1070) der E.ON Netz GmbH
(siehe Textfestsetzungen A 3.2 und A 4.4)
T = Transformatorenstation

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Leitungsschutzbereich: maximale Bauhöhe 9,0 m über dem ursprünglich vorhandenen Gelände

 Leitungsschutzbereich: maximale Bauhöhe 10,0 m über dem ursprünglich vorhandenen Gelände

 Leitungsschutzbereich: maximale Bauhöhe 11,0 m über dem ursprünglich vorhandenen Gelände

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

 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB): Ufergehölzsaum

 Verkehrsgrün

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

 Wasserflächen

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

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

 F1 Extensivierung von Grünland (siehe Textfestsetzung A 4.5)

 F2 Extensivierung von Grünland (siehe Textfestsetzung A 4.6)

 F3 Entwicklung von Streuobstwiesen (siehe Textfestsetzung A 4.7)

 F4 Umwandlung von Fichtenbeständen in Laubwald (siehe Textfestsetzung A 4.8)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
In dieser Fläche sind keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Aufschüttungen und Stellplätze zulässig.

 Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
A = zugunsten des Abwasserverbandes obere Dietzhölze
G = zugunsten der Gemeinde Eschenburg

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Tragwerksplanung

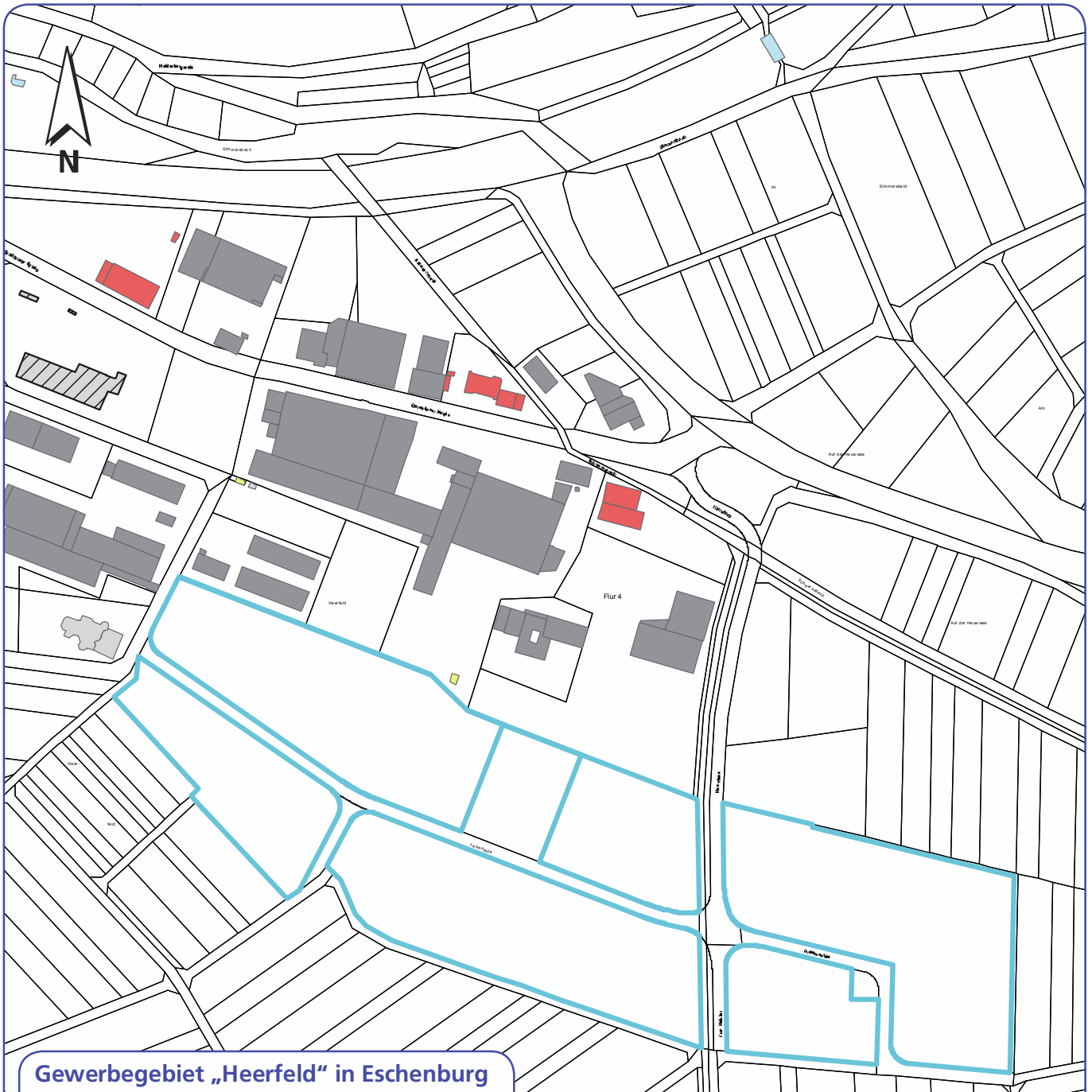
Wagner GmbH

Dipl.-Ing. Frank Schmidt
Inhaber Geschäftsführer

Hauptstraße 54
35236 Breidenbach
Tel. 0 64 65 / 92 73 – 0
Fax 0 64 65 / 92 73 – 20
E-Mail: info@ing-kwagner.de

- Planung
- Statik
- Konstruktiver Ingenieurbau
- Bauphysik
- Fachplanung Energieeffizienz

www.twp-wagner.de



Gewerbegebiet „Heerfeld“ in Eschenburg

Die Gemeinde Eschenburg hat ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes mit einer Größe von rund 70.000 Quadratmeter in der Gemarkung Eiershausen abgeschlossen.

Dieses Gewerbegebiet mit dem Namen „Heerfeld“ ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Eiershausen/ Eibelshausen in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 253. Neben der sehr guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 253 zur Autobahn A 45 ist geplant, dieses Gewerbegebiet mit Gas zu versorgen. Das Gewerbegebiet „Heerfeld“ wird über die üblichen Kommunikationsmittel hinaus mit Breitband-Internet ausgestattet.

Die Erschließung des Gewerbegebietes mit Baustraßen und Leitungen sind abgeschlossen. Gewerbliche Bauvorhaben können ab sofort verwirklicht werden.

Der Baulandpreis ist auf 35,00 EUR je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt worden. Bei diesem Preis handelt es sich um einen Baulandpreis inklusive aller Erschließungskosten mit Ausnahme der Anschlusskosten für den Wasser- und Abwasseranschluss und der Vermessungskosten.

Die Größe der Grundstücke werden nach Wunsch individuell festgelegt und vermessen.

Die Planung und Erschließung des Gewerbegebietes Heerfeld ist ein Gemeinschaftsprojekt zwischen der Gemeinde Eschenburg und der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG), Alsterweg 20, 35390 Gießen.

Informationen über den aktuellen Sachstand der Entwicklung dieses Gewerbegebietes können Sie bei der

HLG, Herrn Breitbarth

Telefon (06 41) 93216-18

E-Mail: steffen.breitbarth@hlg.org

oder in der

Bauverwaltung der Gemeinde

Eschenburg bei Herrn Treupel,

Telefon 9 15-106, erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN „HEERFELD“

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO

Gliederung nach Art der Betriebe

Im GEE sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die entsprechend einem Mischgebiet das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist durch eine Immissionsprognose im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

2. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO

Einzelhandel

Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel ausgeschlossen mit der Ausnahme der Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

3.1 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeglicher Art sind nur in unterirdischer Leitungsführung zulässig.

3.2 110-kV-Hochspannungsfreileitung Abzweig Eibels- hausen (LH-11-1070) der E.ON Netz GmbH

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich sein, so sind diese mit der E.ON Netz GmbH im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Die maximalen Bauhöhen im Leitungsschutzbereich gelten auch für Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen.

Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher.

Bei einer Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die Bauvorhaben im einzelnen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

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, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Hier empfiehlt sich

z.B. die Anlage von Schotterrasenflächen oder die Verwendung von breittufig (ca. 3 cm) verlegtem Pflaster, das durch seine breiten Fugenöffnungen ebenfalls gute Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser bietet. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

4.2 Erhaltung von Biotopstrukturen

Der bestehende Ufergehölzsaum entlang des Grabens der festgesetzten Wasserfläche ist unter Berücksichtigung entsprechender Pflegemaßnahmen weitgehend zu erhalten. Zur Erhaltung der Gehölzbestände sind Pflegemaßnahmen durch Gehölzschnitt im Abstand von 5 – 10 Jahren in der Zeit vom 01. September bis 15. März zulässig.

4.3 Naturnahe Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist als grünes Becken naturnah anzulegen. Die Böschungsneigungen sind nicht steiler als 1:3 auszubilden. Eine Begrünung ist im Wesentlichen der natürlichen Sukzession zu überlassen. In den Randbereichen sind ergänzend Initialpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zur Einbringung in das Landschaftsbild vorzunehmen. Zaunanlagen sind in die Gehölzpflanzungen zu integrieren bzw. ergänzend mit Kletterpflanzen zu begrünen.

4.4 Fläche für Versorgungsanlagen – Maststandort

Die Fläche für Versorgungsanlagen – Maststandort (Maststandort der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Abzweig Eibelshausen (LH-11-1070) der E.ON Netz GmbH) ist in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

4.5 Extensivierung von Grünland als Maculinea-Habitat (F1)

Die Flächen sind durch eine zweimalige Mahd extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist zwischen dem 20. Mai und dem 15. Juni, die zweite nach dem 15. September durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

4.6 Extensivierung von Grünland (F2)

Die Flächen sind durch eine zweimalige Mahd extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem 01. Juni, die zweite nach dem 15. September durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

4.7 Entwicklung von Streuobstwiesen (F3)

Die Flächen sind durch eine zweimalige Mahd extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem 01. Juni, die zweite nach dem 15. September durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Ergänzend ist je 100 m² ein



hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Obstbäume sind für einen Zeitraum von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt und anschließend Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 – 3 Jahren zu pflegen. Bei Ausfall eines Baumes ist dieser zu ersetzen.

4.8 Umwandlung von Fichtenbeständen in Laubwälder (F4)

Die Flächen sind durch Voranbau mit Buche (*Fagus sylvatica*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation in Hainsimsen-Buchenhäuser umzuwandeln.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB

Zuordnung

Den Eingriffen im Bereich der Gewerbegebiete werden die Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen F3 „Anlage und extensive Nutzung einer Streuobstwiese“ und F4 „Umwandlung von Fichtenbeständen in Laubwälder“ zugeordnet. Den Eingriffen durch die Erschließungsmaßnahmen dienen die Maßnahmen innerhalb der Verkehrsgrünflächen einschließlich der Straßenbäume sowie die Maßnahmen auf den Flächen F1 und F2 zur „Extensivierung von Grünland“.

6. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische Laubgehölze zu pflanzen. Je 100 m² sind ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm, zwei Laubbäume II. Ordnung als Heister mit einer Mindesthöhe von 150 – 200 cm und 20 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 80 – 100 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.

Bäume

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>

6.2 Pflanzmaßnahmen entlang der Verkehrsflächen

Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen sind Pflanzinseln oder –streifen anzulegen. Für je 6 oberirdische Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sollten mindestens 8 – 10 m² groß sein. Sie sind vor dem Befahren zu sichern, um eine Schädigung der Bäume durch Bodenverdichtung und damit eine mangelnde Versorgung des Wurzelbereiches mit Sauerstoff zu verhindern. Zu empfehlen ist die Anpflanzung großkroniger heimischer Laubbäume wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*).

Entlang der Nord nach Süd verlaufenden Haupterschließungsstraße sind auf einem Grünstreifen zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Förderung des innerörtlichen Biotopverbundes heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm in einem Abstand von ca. 10 – 15 m zu pflanzen. Entlang der übrigen Erschließungsstraßen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen ebenfalls heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm in einem Abstand von ca. 10 – 15 m zu pflanzen. Zu empfehlen ist die Anpflanzung von Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*).

B. Festsetzungen gem. § 81 HBO

1. Grünflächenanteil

Die gemäß GRZ nicht überbaubaren Grundstückflächen (Grundstückfreiflächen) sind außerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume sowie überwiegend heimische Sträucher zu verwenden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliche müssen sich im Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 8 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gebäude nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

3. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei Flachdächern und gering geneigten Dächern bis maximal 15° Dachneigung sind Bekiesungen und Trapezbleche zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

4. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenfallrohre, Rankgerüste), Fassaden mit einem Anteil an Öffnungen (Fenster, Tore und Türen) unter 20% sind mit selbstklimmenden Pflanzen bzw. mit Schling- und Rankpflanzen in Verbindung mit Kletterhilfen zu begrünen.

Empfohlene Arten:

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Kletter-Knöterich	Polygonum aubertii
Weinrebe	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis

5. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune ohne Mauersockel bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als

frei wachsende bzw. geschnittene Laubgehölzhecke zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C) Festsetzungen gem. §42 (3) HWG

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltemöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 15 l/m² bebauter Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Nicht benötigtes Wasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder über einen Überlauf an den Regenwasserkanal des Trennsystems anzuschließen.

D) Hinweise

1. Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 23 HStrG

Entlang der L 3043 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Eine Zustimmung der Straßenbaubehörde bedürfen bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der L 3043, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

2. Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 20 HDSchG

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

www.hsnatursteine.de



HS

Natursteine

Garten- und Wohnraumgestaltung zum Wohlfühlen

Eiershäuser Straße 46
35713 Eschenburg-Eibelshausen
Telefon: 0 27 74 / 9 11 34 36

Naturstein-Produkte

- natürlich
- faszinierend
- nachhaltig



Sommer...



...das ganze Jahr!



Am Honigbaum 28
35713 Eschenburg-Eibelshausen
Telefon (02774) 7 11 40



www.freizeitbad-panoramablick.de

AUSGEZEICHNETE ENERGIEEFFIZIENZ!



Jedes Kern-Haus als KfW-Effizienzhaus wird mit dem dena-Gütesiegel ausgezeichnet.

KL kern-haus GmbH
 Telefon: 026 23 - 88 44 88
www.kern-haus-hessen.de

**INDIVIDUELL BAUEN,
 GANZ ENTSPANNT!**



Besuchen Sie uns in unserem Studio „baden + heizen“

Das Bad als Lebensraum

Vom Profi geplant, werden Bäder zum Lebensraum.

Persönliche Lebensqualität ist eng mit Wohnqualität verbunden. Auf Bad-Ambiente und gute Ausstattung legen immer mehr Menschen ganz besonderen Wert und suchen hierfür den Fachpartner vor Ort.

Erholung ist planbar

Besuchen Sie uns in unserem Studio „baden + heizen“ und lassen Sie sich zu Ihrem neuen Wohlfühlbad inspirieren. Wir präsentieren Ihnen auf 700m² die schönsten und angesagtesten Trends.



**EISEN-
 FISCHER**

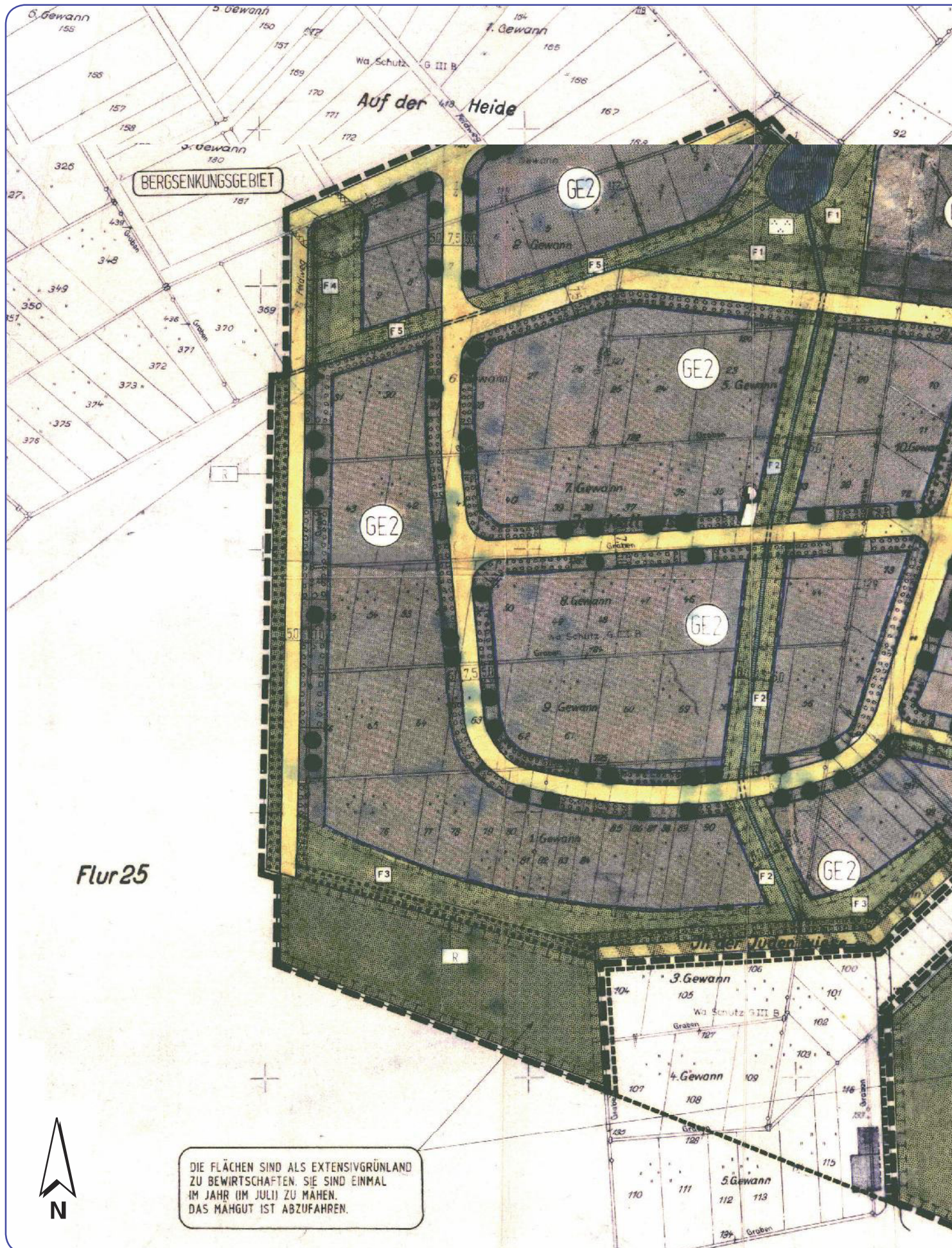
www.eisen-fischer.de

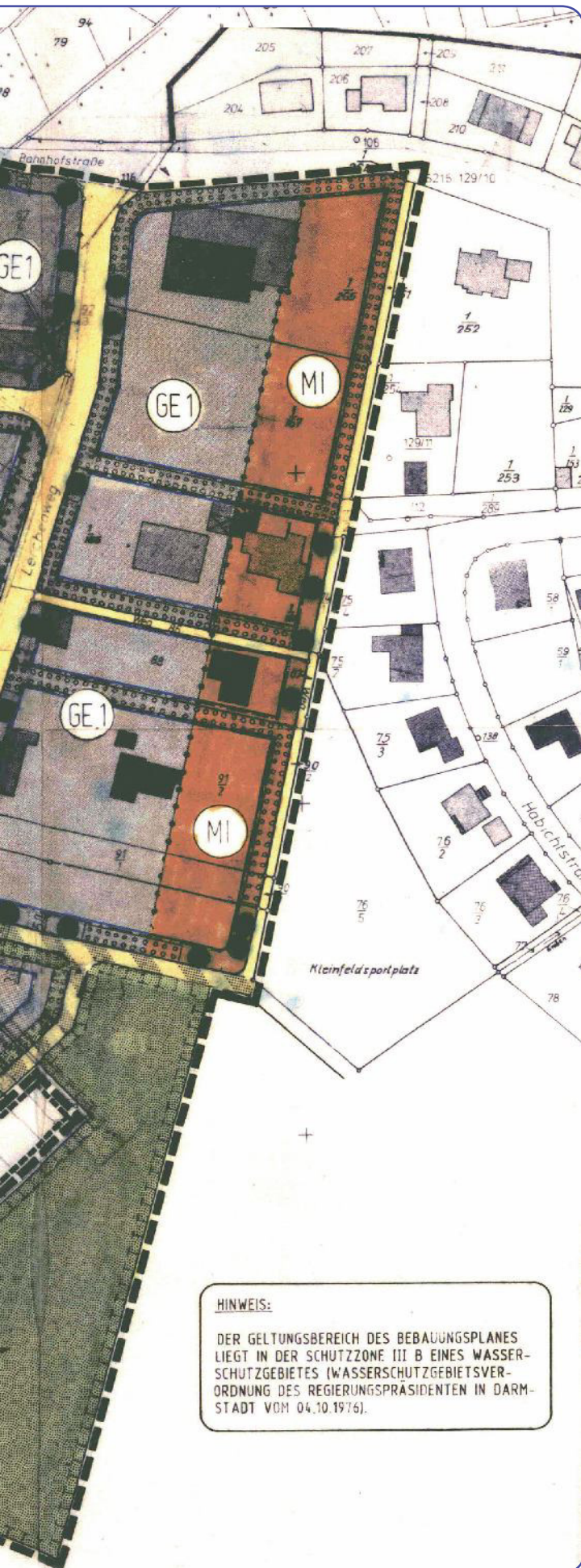
Studio „baden+heizen“
 Im Faulchen 2 - 35685 Dillenburg
 Tel. 0 27 71 - 83 88 - 0
 Fax 0 27 71 - 83 88 - 67

Öffnungszeiten
 Mo.-Fr. 08.30 - 18.00 Uhr
 Sa. 09.00 - 15.00 Uhr
 So. 13.00 - 17.00 Uhr
 (keine Beratung - kein Verkauf)



**Unser Partner
 das Handwerk**



**HINWEIS:**

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT IN DER SCHUTZZONE III B EINES WASSER-SCHUTZGEBIETES (WASSERSCHUTZGEBIETSVER-ORDNUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARM-STADT VOM 04.10.1976).

Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze

Art und Mass der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet

	MI	GE 1	GE 2	
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	0,4	0,8	0,8	
Geschossflächenzahl	0,8	1,2	1,2	
Baumassenzahl	-	-	-	
Bauweise	0	-	-	
Gebäudehöhe	-	-	-	
Traufhöhe	-	-	-	

- Verkehrsfläche
- Fläche für die der Bebauungsplan aufgehoben wird
- OFF Grünfläche Grünanlage
- OFF Grünfläche Randeingrünung
- Wasserfläche
- Trafostation
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Wege die nicht versiegelt werden dürfen, sondern als Graswege zu belassen sind.

GEMEINDE ESCHENBURG
1. ANDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
"AUF DEM GLEICHEN"
ORTSTEIL HIRZENHAIN-BHF
LAHN-DILL-KREIS





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN „AUF DEM GLEICHEN“

Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Pkw-Stellplätze, Gehwege, Lagerplätze, auf denen keine Schwertransporte stattfinden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
2. Im Gewerbegebiet GE 1 sind lärmemittierende Maschinen und Anlagen, die Störungen in der angrenzenden gemischten Baufläche und der benachbarten Wohnbaufläche hervorrufen können, nur in Gebäuden zulässig.

Im GE 1 sind die Wände der Gebäude, in denen lärmemittierende Maschinen und Anlagen untergebracht sind, auf der Nord-, Ost- und Südseite geschlossen auszuführen. Lichtöffnungen sind in diesen Wänden nur als feststehende schallgedämmte Fenster zulässig.

3. In den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

Fläche F 1:

Der Teich ist als Amphibienlaichplatz und Brutplatz für ans Wasser gebundene Vogelarten zu gestalten, wobei zu beachten ist, dass der Teich auch als Feuerlöschteich genutzt werden kann. Die bisherige Wasserfläche östlich des geplanten Teiches wird verfüllt. Die Verfüllung darf nur außerhalb der Überwinterungs- und der Vermehrungsperiode der Amphibien erfolgen, d.h. nur in der Zeit von August bis Ende Oktober. Die Verfüllung darf erst erfolgen, wenn der neue Teich gebaut ist. Der neue Teich darf ebenfalls nur in der Zeit von August bis Oktober ausgehoben werden. Um den neuen Teich herum sind 3000 m² Staudenfluren, Seggen- und Binsenzonen durch Initialpflanzung anzulegen und aufwachsen zu lassen. In der Wechselwasserzone im Norden des Teiches ist eine Initialpflanzung von Kleinrohrrieten, insbesondere Iris, Rohrglanzgras, Teichbinsen und Igelkolben vorzunehmen. Das Nordufer ist als Naturwiese zu pflegen. Sie ist einmal jährlich im Juli zu mähen. Das Südufer ist als Binsen- und Seggenbestand in gelenkter Sukzession zu pflegen, d.h. es ist einmal alle zwei Jahre im September zu mähen.

Fläche F 2:

In der Mitte dieses Streifens ist ein Wassergraben von 1,5 m Breite und 1,0 m Tiefe mit abgeschrägten Wänden (Trapezprofil) anzulegen. Die Baumaßnahme darf nur zwischen Juli und Ende Oktober stattfinden. Der bisherige, etwas 30 m weiter östlich verlaufende Graben darf auch nur in diesem Zeitraum nach Fertigstellung des neuen Grabens verfüllt werden. Beiderseits des neuen Grabens ist ein Streifen von je 6,0 m Breite mit Strauchweidenarten wie Salweide (*Salix caprea*) und Grauweide (*Salix cinerea*) locker zu bepflanzen. Unter diesen Pflanzungen sollen sich

Fließgewässerröhrichte und Staudenfluren frei entwickeln können. Entlang des neuen Grabens sind ferner in Abständen von 8 m Bruchweiden (*Salix fragilis*) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Die Fläche F 2 ist durch einen Maschendrahtzaun zum Gewerbegebiet hin einzufrieden. Der Zaun soll einen Sockel haben, der das Eindringen der Amphibien in die Gewerbefläche verhindert.

Fläche F 3:

Feuchtbiotop: Die Fläche ist mit einer versetzt gepflanzten Doppelreihe Bruchweiden (*Salix fragilis*) locker zu überstellen (ca. 30 Bruchweiden). Einige dieser Bruchweiden sind als Kopfbäume zu schneiden. Unter den Bruchweiden sollen sich die Staudenfluren frei entwickeln können. Die Staudenflächen sind alle zwei Jahre im September zu mähen.

Fläche F 4:

Die Fläche ist als Nasswiese zu pflegen. Sie ist alle zwei Jahre im September zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Die Fläche darf nicht bepflanzt werden, auch nicht im Randbereich.

Fläche F 5:

Der vorhandene Graben ist offen zu halten. Entlang des Grabens ist eine Erlenreihe und ein Staudenstreifen anzulegen.

5. Im gesamten Geltungsbereich sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig.

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 (1) HBO

1. Die Fassaden der Gebäude sind mit Sträuchern und Klettergewächsen zu begrünen; ausgenommen sind die Bereiche der Türen, Tore, Rampen und Fenster. An den Schattenwänden ist Efeu (*Hedera helix*), an sonnenexponierten Wänden sind Wilder Wein (*Parthenocissus*), Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Heckenkirsche (*Lonicera*) und Windenknöterich (*Polygonum aubertii*) zu pflanzen.
2. Einfriedungszäune dürfen keine Sockel erhalten, so dass die Grundstücke für Kleintiere (z.B. Igel) durchlässig bleiben. Dies gilt nicht für die Grenze entlang der Fläche F 2.
3. Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hier dürfen ausschließlich einheimische Laubbäume und Laubsträucher oder dorftypische Laubgehölze wie z.B. Flieder, hochstämmige Obstbäume etc. gepflanzt werden, und zwar mindestens 1 Laubbaum pro 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche.
4. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Pflanzverband von 5 m x 5 m Esche, Stieleiche, Feldahorn, Wildkirsche und Salweide zu pflanzen. Diese Bäume sind mit Weißdorn, Hasel und Schwarzem Holunder zu unterpflanzen. In den Pflanzstreifen sollen auch Staudenfluren und Grasbestände frei aufwachsen können.

5. Bei den im Plan festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen sind Esche, Bruchweide und Stieleiche zu verwenden.
6. Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind als Hecken mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen:

Liguster
Hainbuche
Feldahorn
Weißdorn

Ligustrum vulgare
Carpinus betulus
Acer campestre
Crataegus monogyna

Architekt Udo Weber

35713 Eschenburg-Wissenbach

UNSERE LEISTUNGEN:

Beratung zu Energieeinsparmaßnahmen bei Gebäuden, Beratung zu Schäden am Bau, fachgerechte Sanierung usw.

Bauberatung, Baugenehmigungsplanung und Bauanträge für:

- Wohn- und Gewerbebauten
- Aufstockungen
- An- und Umbauten
- Nutzungsänderungen
- Reitanlagen, Stallungen

PROJEKTMANAGEMENT und BAUBETREUUNG

- für Gesamtabwicklung aber auch Teilleistungen

Probleme, Ärger am Bau?

- - Neutrale Bauüberwachung -

Wertermittlungen

- Für Gebäude und Grundstücke



Tel. 0 2774/6032 · Mobil 01 78/481 31 16
E-Mail: weber.wissenbach@freenet.de
www.architekt-weber.eu



Für die Energieversorgung von morgen.

Sonne, Wind, Wasser und Biomasse – rund 39.000 Anlagen* speisen so viel Strom aus Erneuerbaren Energien wie nie zuvor in das Netz von E.ON Mitte ein. Damit der Strom dorthin gelangt, wo er verbraucht wird, investieren wir in den Ausbau unseres leistungsfähigen und modernen Netzes. Schon heute arbeiten wir damit an der Energieversorgung von morgen.

www.eon-mitte.com

*Stand: Februar 2013

e-on | Mitte



Fenster ■ Türen ■ Garagentore ■ Rollläden ■ Vordächer



IDEENcenter

SCHEIDT

BAUELEMENTE



*seit über 30 Jahren
Qualität*

Auf der Weih 3a

35745 Herborn

Tel. (0 27 72) 57 69 79 0

Fax (0 27 72) 57 69 79 16

Rodheimer Str. 85-91

35398 Gießen

Tel. (06 41) 9 71 78 71

Fax (06 41) 9 71 83 43

Internet: www.scheidt-bauelemente.de · E-Mail: info@scheidt-bauelemente.de

FRAGU

Mit uns baut man!

**Sie und Ihr Heim stehen bei uns
im Mittelpunkt.**

Individueller Service, fachgerechte Beratung und
erstklassige Produkte:

Das bietet Ihnen die FRAGU Baubedarf GmbH.

Unser Standort liegt in Ihrer Nähe, deshalb kennen
wir die Bedingungen auf Ihrer Baustelle und sind
schnell vor Ort, wenn Sie uns brauchen.

Wir machen Ihr Bauprojekt zu unserem Anliegen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

FRAGU Baubedarf GmbH

Auf der Hub 2 (Am Flugplatz)

35767 Breitscheid

Telefon 02777/9144-0 • Fax 914444



www.fragu.de

AUSSTELLUNGEN: Fliesen • Sanitär • Holz • Bauelemente • Hof- und Gartengestaltung



Besuchen Sie uns in unserem Studio „baden + heizen“

Das Bad als Lebensraum

Vom Profi geplant, werden Bäder zum Lebensraum.

Persönliche Lebensqualität ist eng mit Wohnqualität verbunden. Auf Bad-Ambiente und gute Ausstattung legen immer mehr Menschen ganz besonderen Wert und suchen hierfür den Fachpartner vor Ort.

Erholung ist planbar

Besuchen Sie uns in unserem Studio „baden + heizen“ und lassen Sie sich zu Ihrem neuen Wohlfühlbad inspirieren. Wir präsentieren Ihnen auf 700m² die schönsten und angesagtesten Trends.



**EISEN-
FISCHER**

www.eisen-fischer.de

Studio „baden+heizen“

Im Faulchen 2 - 35685 Dillenburg

Tel. 0 27 71 - 83 88 - 0

Fax 0 27 71 - 83 88 - 67

Öffnungszeiten

Mo.-Fr. 08.30 - 18.00 Uhr

Sa. 09.00 - 15.00 Uhr

So. 13.00 - 17.00 Uhr

(keine Beratung - kein Verkauf)



Unser Partner
das Handwerk



Für die Energieversorgung von morgen.

Sonne, Wind, Wasser und Biomasse – rund 39.000 Anlagen* speisen so viel Strom aus Erneuerbaren Energien wie nie zuvor in das Netz von E.ON Mitte ein. Damit der Strom dorthin gelangt, wo er verbraucht wird, investieren wir in den Ausbau unseres leistungsfähigen und modernen Netzes. Schon heute arbeiten wir damit an der Energieversorgung von morgen.

www.eon-mitte.com

*Stand: Februar 2013

e-on | Mitte