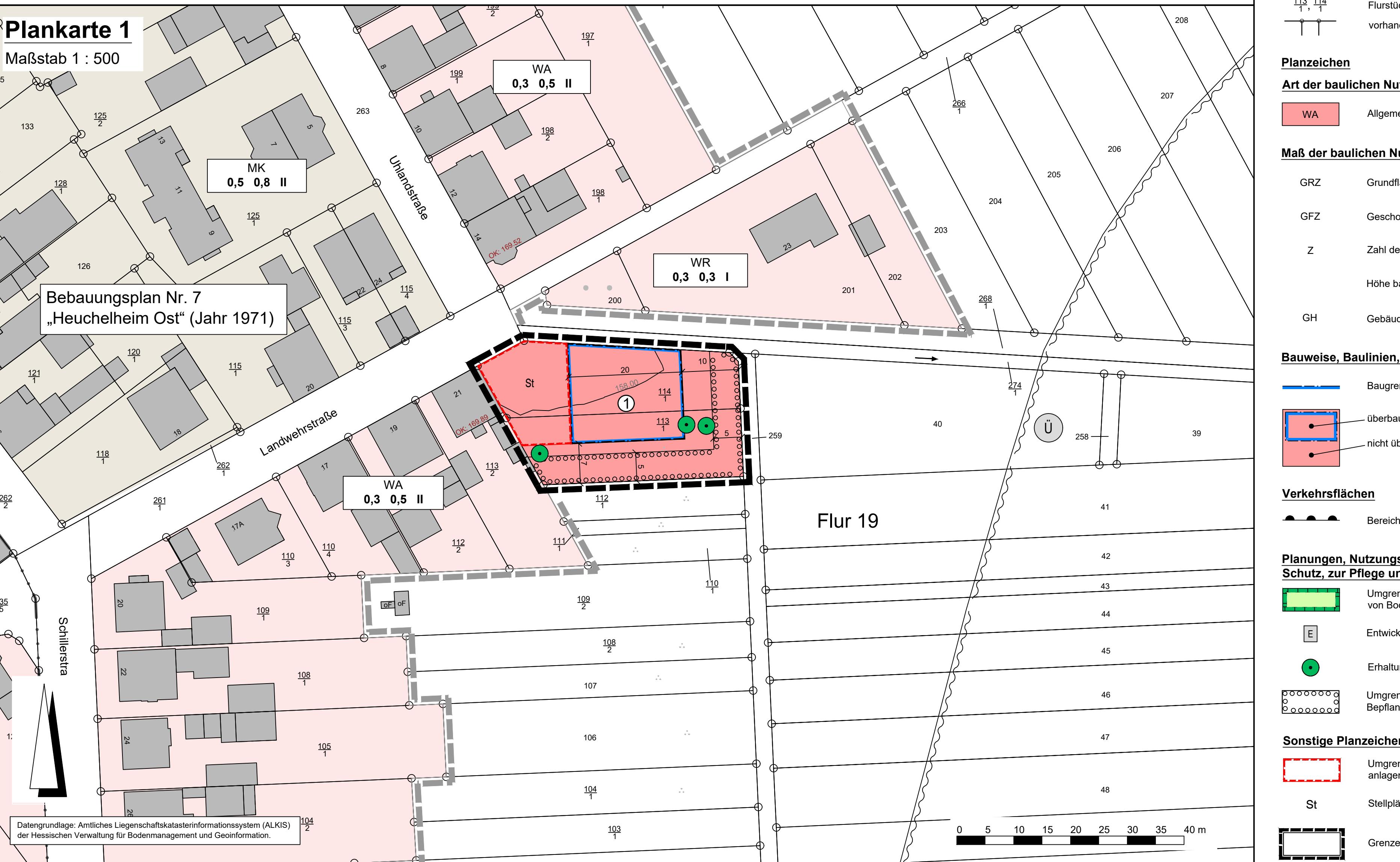


Gemeinde Heuchelheim a.d. Lahn, Ortsteil Heuchelheim

Bebauungsplan Nr. 39 "Landwehrstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).
Hessisches Wassergericht (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flächengebäuden der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

1.3 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch nutzungsbegedachte Anlagen (bspw. technische Aufbauten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikmodule o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal 171,0 m über NNH überschritten werden.

1.4 Anzahl Wohnungen je Wohngeschäftsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 330 m² Wohngeschäftsfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

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

Stellplätze, Gehwege auf den Grundstücken, Garagen- und Stellplatzfahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdrücklose Weise, wie z.B. als wasserabbindende Wegedecken, weiflange Pflasterungen (Mindestfugenweite 2 cm), Rasenpflaster, Schotterpflaster oder Porenpflaster, zu befestigen.

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

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Neuanlage von Hochstamm-Obstbäumen

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen sind jeweils 10 Hochstamm-Obstbäume in einem Abstand von 8 bis 12 Metern anzupflanzen. Das vorhandene Grünland ist extensiv, maximal zw.jährlich, zu beweidn (max. 1 GVE/ha); ferner erforderlich kann eine Nachsaat vorgenommen werden. Alternativ ist eine ein- bis zweijährige Mahdnutzung zulässig. Das Schnittgut ist abzuräumen, eine Düngung und der Einsatz von Herbiziden ist unzulässig. Die auf dem Flurstück 46 randlich vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a b BauB)

Innenhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Laubstrauchhecke unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter Laubgehölze der Artenliste 2 unter Ziffer 4.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu wählen; Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art anzupflanzen. Es gilt Strauch je 2 m². Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

1.8 Auf die Grenzstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

1.9 Stellplatznutzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsetzung der Gemeinde Heuchelheim an der Lahn in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

1.10 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steinplatte, Skelettreoste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbereiche anzugeben. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

1.11 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

1.12 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälterzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GE) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

1.13 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die einer zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03 bis 30.09 durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstunden von Fledermäusen (01.05 bis 31.07) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

d) Höhlentiere sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrutschchnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbereiche zu treffen.

f) Gehölzrutschungen und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03 bis 30.09 durchzuführen.

Bei abweichender Vogelbeweisweise ist die Untere Naturschutzbereiche vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berichtet, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 2 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbereiche zu beantragen.

4.6.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HNaG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HNaG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

3.1 Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwasserrammlungen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes oder zur Bewässerung von Grünflächen) zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 6 m³ betragen.

3.2 Zur Reduzierung von Lichtenmissionen wird empfohlen, durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien die Beleuchtungen auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Die Lichtenmissionen sollten auf das funktionell notwendige Maß reduziert werden; Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbereiche anstreben.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenlisten (Auswahl / Empfehlung)

Es gelten folgende Mindest-Pflanzquellen:

Baume 1. Ordnung: H 3 x v., m. B. 14-16 cm

Baume 2. Ordnung: H 3 x v., m. B. 14-16 cm; Heil 2 x v., 100-150 cm

Sträucher: Str. 2 x v., 100-150 cm

4.2 Bodenrat

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, in naturnahem Zustand zu halten und vor Vermischung oder Verwitterung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden - mehr als Baugrub. Bodenschutz für Bausuflührungen hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18195 und DIN 19639 sind bei der Bausuflührungen zu beachten und einzuhalten.

4.3 Kampfmittel

Der räumliche Gelungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfbereiches. Vom Vorhandensein von Kampfmittel - muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bodenreinigende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m erfolgt sind, sind keine Kampfmittelaufnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücken bis in eine Tiefe von 5,0 m (ab GOK HWG) erforderlich, auf denen bodenreinigende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Gelände nicht sonderfähig sein sollte (z.B. Auffüllung, Versiegelung oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelaufnahmen vor bodenreinigenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverba (Spindwand, Berliner Verbau usw.) durch Sonderbohrungen in der Verbausache abzusehen. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdauarbeiten mit einer Flächen sondierung begleitet werden. Für weitere Informationen wird auf die Internetseite des Kampfmitteldienstes www.rp-darmstadt.hessen.de verwiesen.

4.4 Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Heuchelheim, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

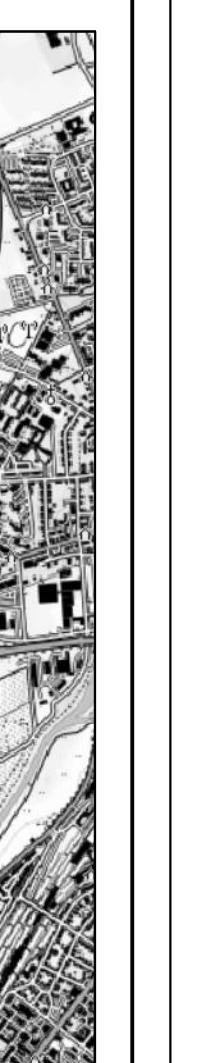
Heuchelheim, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Heuchelheim a.d. Lahn,

Ortsteil Heuchelheim

Bebauungsplan Nr. 39 "Landwehrstraße"



PLANUNGSBURO

FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 · 35435 Wetterberg | Tel. +49 611 98441-22 | fax +49 611 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 08.10.2024

15.09.2025

Projektleitung: Roeßing

CAD: Heck / Perpacher

Maßstab: 1:500 / 1:1000

Projektnummer: 23-2802

Entwurf