Datum		Erstellung / Änderung	Datum		Erstellung / Änderung
16.02.2021	sw	Erstellung	04.02.2022	sw	Änderungen
18.03.2021	sw	Öffentl. Grünfläche ergänzt, Fs neu	10.02.2022	sw	Änderungen
27.05.2021	sw	Abflussgebiet Aar ergänzt	17.07.2024	sw	Fs neu
08.06.2021	sw	Fläche zum Erhalt ergänzt	08.08.2024	sw	Fs neu
24.06.2021	sw	Fs neu			
05.11.2021	sw	Geltungsbereich erweitert			

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	MI
Zahl der Vollgeschosse (max.)	IV	IV
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,6	2,4
Gebäudehöhe max. in m*	14	14
Bauweise	offen	offen

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

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.

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

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

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

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

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

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

Private Grünfläche: Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü — Überschwemmungsgebiet

A — Abflussgebiet der Aar

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

7. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

TEXTFESTSETZUNGEN

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ausschluss von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Es sind ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die weiteren in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

2.1 Private Grünfläche: Grünanlage

Die private Grünfläche Grünanlage ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten.

2.2 Öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen

Die öffentliche Grünfläche dient der Sicherung des Gewässerrandstreifens. Der darin befindliche Ufergehölzsaum ist zu erhalten. Der vorgelagerte krautige Saum ist zu einer standortgerechten Saumgesellschaft zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen alle 2 – 3 Jahre im September zu mähen. Das Mahdgut ist nach einer zwei- bis dreitägigen Lagerzeit abzutransportieren. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine aufgeständerte Bauweise zu wählen. Die Flächen des Erdgeschosses sind für die Nutzung als Stellplätze zugelassen.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

4.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie nicht überdachten Hofflächen und Terrassen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.

4.2 Zeitliche Beschränkungen der Gebäudeabrisse

Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brutzeit zu legen, sodass nicht mit brütenden Vögeln gerechnet werden muss. Der Abriss der Gebäude ist in den Wintermonaten (November bis Februar) und nur in Perioden mit mehrtägigem, strengem Frost durchzuführen (Alternative 1). Für den Haussperling in jedem Fall und für Fledermäuse im Falle eines Abrisses unter milden Witterungsbedingungen (Alternative 2), ist eine Ökologische Baubegleitung (OBB) durch eine fachkundige Person während der gesamten Abrissarbeiten zwingend erforderlich. Aufgrund der Baufälligkeit der Gebäude kann allerdings nicht gewährleistet werden, dass in jedem Fall eine Kontrolle aller Gebäudestrukturen bzw. die Bergung evtl. gefundener Tiere unter Sicherheitsaspekten durchgeführt werden kann, so dass letztlich auch nicht abschließend gewährleistet werden kann, dass eine Tötung vermieden wird.

4.3 CEF-Maßnahme Turmfalke
Zur Kompensation des Wegfalles des Turmfalken-Brutplatzes ist im Winter vor Abriss der Gebäude an Nachbargebäuden oder einem höheren Gebäude der Umgebung mindestens ein Turmfalkenkasten zu installieren.

4.4 CEF-Maßnahme Gebäudespalten-nutzende Fledermäuse
Zur Kompensation des Wegfalles von Gebäudequartieren für Fledermäuse sind im Zuge der neuen Bebauung entweder fledermausgerechte Gebäudestrukturen herzustellen (Variante 1), 21 Fledermauskästen aufzuhängen oder 42 Fledermaussteine in die neuen Gebäude einzubauen (Variante 2) oder ein Fledermausturm im Umfang von 21 Fledermauskästen zu errichten (Variante 3).

4.5 Anbringen von Nisthilfen für den Haussperling
Da der Haussperling als Nischen- und Höhlenbrüter an neuen Gebäuden nur schwer Nistmöglichkeiten findet, sind als Artenhilfsmaßnahme zum Ausgleich des Verlustes seiner Brut- und Ruhestätten an den neuen Gebäuden oder Gebäuden im Umfeld acht artspezifische Nistkästen mit drei Kammern für den Haussperling aufzuhängen. Die Kästen sind bei Ausfall zu ersetzen.

4.6 Zuordnung

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird ein Teil der Ökokontomaßnahme „Ausweisung einer Prozessschutzfläche" in der Gemarkung Bicken, Flur 3, Flurstück 7/ 2 mit einem Flächenanteil von 1.235 m² zugeordnet.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Der als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte Gehölzstreifen ist zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Gegebenenfalls erforderlich werdende Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Schnittmaßnahmen dürfen lediglich das Einkürzen von Ästen umfassen; radikale Rückschnitte oder das Setzen auf den Stock sind hingegen zu unterlassen.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, in grellen Farbtönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig.

3. Grundstücksgestaltung

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen und zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m² und für einen Strauch 2 m².

Bäume 1. Ordnung:		**Bäume 2. Ordnung:**	
Acer platanoides	(Spitzahorn)	*Acer campestre*	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	*Carpinus betulus*	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	*Prunus avium*	(Vogelkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	*Salix caprea*	(Salweide)
Quercus robur	(Stieleiche)	*Sorbus aucuparia*	(Eberesche)

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

Vorgartenbereiche sind zusätzlich zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten.

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

4. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen). Zaunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Kletterpflanzen:

Clematis spec.	(Waldrebe)	*Parthenocissus spec.*	(Wilder Wein)
Hedera helix	(Efeu)	*Polygonum aubertii*	(Kletter-Knöterich)
Humulus lupulus	(Hopfen)	*Vitis vinifera*	(Weinrebe)
Lonicera spec.	(Geißblatt)		

C) HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

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

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

2. Artenschutz

Rodungszeitenregelung
Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchgeführt werden. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gilt dies auch für den Abriss von Gebäuden.

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

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

3. Wasser- und Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV" (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie), StAnz. 34/2023, S. 1092ff.).

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –Kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.
Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden.
Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Gewässerschutz
Zur Umsetzung von den Zielvorgaben der EU-Wasserrichtlinie (WRRL) wird auf die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Oktober 2023) hingewiesen, die umfassend anzuwenden ist.

4. (Bauliche) Anlagen im Überschwemmungs- und Abflussgebiet

Bei Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 (5) WHG zu beantragen. Im Abflussgebiet der Aar sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

5. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am
bekanntgemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
vom bis

1. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom bis

2. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

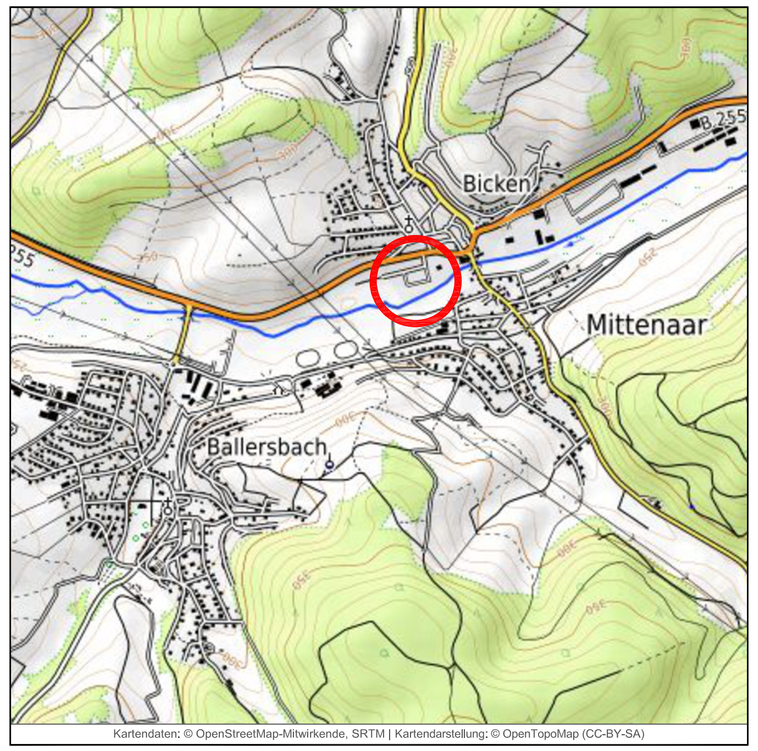
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Gemeinde Mittenaar

Bebauungsplan

"Bicken West an der Aar"

OT Bicken

- Entwurf -

geprüft:	17.10.2024, J. A.	Dateiname:	bbiwe_2d12.dwg
		Blattgröße:	95 cm x 59,4 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		erstellt mit:	StadtCAD 22
Stand:	07.2020	basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2022

PlanungsbüroKoch
Planungsbüro für
Städtebau · Landschaft
Freiraum · Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de

Planbearbeitung
M. Sc. Geogr. Julia Arndt

Stand
17.10.2024