



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SCHULE
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch: 20 kV-Leitung der EAM-Netz GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

(In diesem Bereich verlaufen 2 20 kV-Leitungen und 11 1-kV-Leitungen der EAM-Netz GmbH. Aus darstellerischen Gründen wird auf die Kennzeichnung der einzelnen Leitungen verzichtet.)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Überschwemmungsgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 Natur und Landschaft: Entwicklung von Extensivwiesen mit Streuobst (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen: Leitungsrecht zugunsten der EAM-Netz GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB**
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Schule zuzuordnen sind zulässig. Hierzu gehören unter anderem ein Schulgebäude und eine Freiluftaufenthaltsfläche in Form von einem Schulhof. Außerdem sind alle weiteren Gebäude mit Schutzanlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 - 21a BauNVO**
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB die zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind.
- BESCHRÄNKUNG DER BODENVERSEGLUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Diese Beschränkung gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen befahren werden.
- MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**
Entwicklung von Extensivwiesen mit Streuobst (F1)
Im Bereich der Maßnahmenfläche ist eine extensive Grünlandbewirtschaftung zu überführen und durch die Pflanzung heimischer Obstgehölze aus der folgenden Liste langfristig zu einer Streuobstwiese zu entwickeln.
Malus domestica (Kulturapfel)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Pyrus communis (Kulturbirne)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Bei dem neu anzulegenden Bestand ist je 100 m³ ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von bis zu 16 cm zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Insgesamt werden somit 10 Bäume gepflanzt. Die Gehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen Erziehungsschnitt alle zwei Jahre, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen. Bei Ausfall eines Baumes ist dieser zu ersetzen. Hierbei sollen vorzugsweise alte Obstsorten gewählt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

Das Pflegeregime der Fläche ist auf eine zweischürige Mahd (frühestens am 15. Juni) zu beschränken. Das Mahdgut ist abzutransportieren, eine Düngung sowie die Anwendung von Pestiziden ist zu unterlassen.

Für den Fall einer extensiven Weidenutzung ist eine Besatzstärke von maximal 2 GVE/ha (Großvieheinheiten) einzuhalten. Eine Kombination aus Beweidung und Mahd ist bei Einhaltung der o.g. Vorgaben möglich.

Installation von Nisthilfen an Gebäuden
An den Fassaden sind insgesamt mindestens 4 Universal-Nistkästen mit ovalem Flugloch (Flugloch: 30x45 mm hoch oval), geeignet für Kohlmeise, Hausspinnerling, Feldsperling, Hausrotschwanz, Blaumeise, Gartenrotschwanz und Fledermäuse, insgesamt mindestens 2 Nistkästen mit rundem Flugloch (Flugloch: 48 mm rund), geeignet für Gartenrotschwanz, Star und Fledermäuse fachmännisch anzubringen und bei Ausfall zu ersetzen.

- FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHT GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der EAM Netz GmbH zu belasten. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis, die Leitungen zu unterhalten.
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Laubbäume in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Empfohlene Arten sind:
Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Birnenbaum)
Salix viminalis (Kortweide)
Sträucher:
Corylus avellana (Hasel)
Deutzia gracilis (Zierliche Deutzie)
Deutzia thunbergii (Deutzie)
Forsythia x intermedia (Forsythie)
Ribes sanguinea (Johannisbeere)
Spiraea japonica (Sprea)
- Erhalt von Bäumen**
Die standortgerechten ungenügenden Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen sind zu erhalten bei Bedarf und bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene giftige Gehölze sind zu entfernen.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

- Dachgestaltung**
Begrünte Dachflächen sind zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dachendeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
- Fassadengestaltung**
Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, in grellen Farbtönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig.
- 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.
Kletterpflanzen:
Clematis spec. (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Lonicera spec. (Geißblatt)
Parthenocissus spec. (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Kletter-Kriechrich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
Die laut festgesetzter GRZ und ihrer Überschreitungen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind vollständig als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten werden in der Liste unter Textfestsetzung A) 5 aufgeführt.
- Staffelgeschoss**
Ein Staffelgeschoss ist zulässig, sofern es nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Staffelgeschosse gelten nach HBO als Vollgeschosse, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt (§ 2 Absatz 4 HBO).

C) HINWEISE

- 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).
- Bodenschutz**
Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach Vorzugswerte Anhang 2, Nr. 4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).
Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.
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 Eingriffsminderung und -kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.
Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuräumen und auf dem Grundstück geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbleibtem 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 Verwertungsanweise sind zu führen. Übermäßige Verdrichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.
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 Kreisrausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

TEXTFESTSETZUNGEN

- Rodung**
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 01. März, durchgeführt werden.
- 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 grundlegendem 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 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden.
- 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, hessische Archäologie, 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).
- Beleuchtung**
Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind gemäß den Erfordernissen des § 41a BNatSchG insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sollen vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, verwendet werden. Lichtkegel sollen nach unten ausgerichtet werden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden; Lichtstreuungen darüber hinaus sollen vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- Stellplätze**
Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Aßlar in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Für die laut Stellplatzsatzung anzupflanzenden Bäume werden die Arten der Liste unter Textfestsetzung A) 5 empfohlen. Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Aßlar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Grundwasser**
Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisrausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.
- Brandschutz**
Öffentlich-rechtliche und private Verkehrswege sollen so ausgebildet bzw. erhalten werden, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblatt W 405 DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflut- bzw. Unterflurhydranten entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW Nr. W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ zugelassen und gem. Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1“ auszuführen.
Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet müssen für die Fläche Gemeinbedarf eine Wassermenge von min. 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.
- Kampfmittel**
Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Flächen vorliegt und mit dem Auffinden von Kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z.B. Bombenabzweigern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

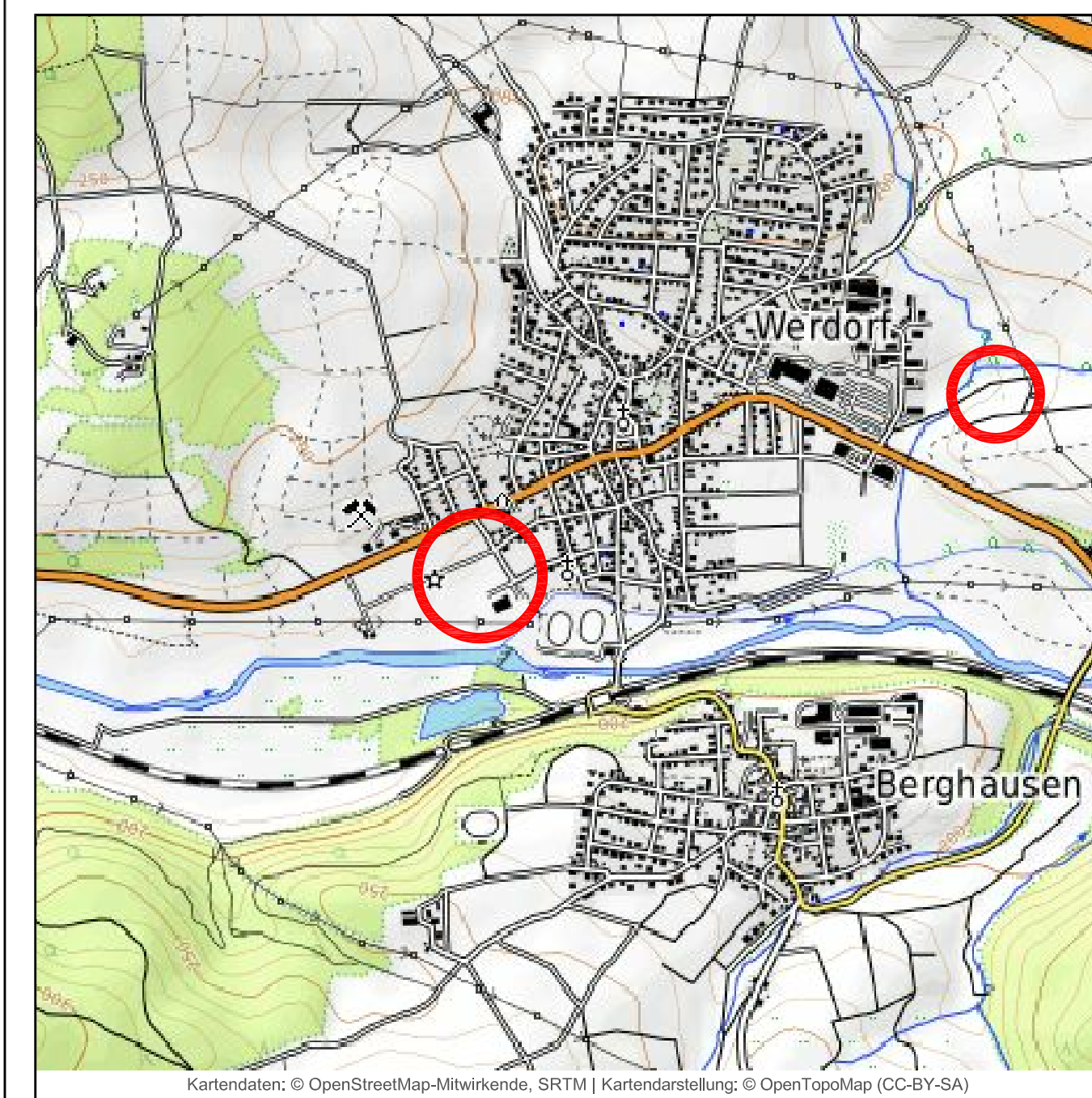
Datum	Erstellung / Änderung
30.01.2024	sw Erstellung
15.02.2024	sw Fs eingefügt
16.02.2024	sw GB erweitert
31.10.2024	sw Fläche für Versorgungsanlagen, Leitung und T-Fläche ergänzt, Fs teilw. neu
08.11.2024	sw T-Fläche verkleinert
07.01.2025	sw Verfahrensdaten ergänzt

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
Stand: 08.2022

geprüft: 07.01.2025, A. G.
Datenname: bwegr_2d7.dwg
Blattgröße: 113,5 cm x 59,4 cm
erstellt mit: StadiCAD 22
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2022

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 18.03.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 15.08.2024 bis 23.08.2024
bekanntgemacht am 14.08.2024	bekanntgemacht am 14.08.2024
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 15.08.2024 bis 13.09.2024	
1. Entwurfsbeschluss am 16.12.2024 (Offenlegungsbeschluss)	2. Entwurfsbeschluss am (Offenlegungsbeschluss)
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 13.01.2025 bis 14.02.2025	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bekanntgemacht am bis
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 13.01.2025 bis 14.02.2025	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/Stadtvorordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.	
	den
	Bürgermeister
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	
rechtskräftig ab	den
	Bürgermeister



Stadt Aßlar

Bebauungsplan

"Grundschule Werdorf"

ST Werdorf

- Entwurf -

Planungsbüro Koch
Digit.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de
Planungsberatung
B. St. Alina Gundlach
Stand
07.01.2025

Planungsbüro Koch
Stadtbau
Freiraum
Landschaft
Straßen- und Tiefbau
Tel. (06 43) 6 90 04-0
Info@pbkoch.de