PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

SO B — Sonstige Sondergebiete: Büronutzung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SO	Flächen für Gemeinbedarf
Zahl der Vollgeschosse (max.)	III	-
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,6	-
Gebäudehöhe max. in m*	11	12**
Bauweise	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.

Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sowie aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich.

**Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Überschreitung der maximalen Höhe durch einen Übungsturm zulässig.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen/Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

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

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

3. 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: Brand- und Katastrophenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

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

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

WW — Wirtschaftsweg

St — Stellplätze

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

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

Ö1 — Neuanlage von Hochstaudenfluren

Ö2 — Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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

RRB — Regenrückhaltebecken

7. Sonstige Planzeichen

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

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 und 14 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet „Büronutzung" sind bauliche Anlagen für die Büronutzung und Lagerflächen zulässig. Weiterhin ist ein Küchenstudio für den Verkauf von Küchenmöbeln auf einer Fläche von max. 500 m² zulässig. Auf max. 10 % der Fläche des Küchenstudios ist der Verkauf von Artikeln aus der innenstadtrelevanten Sortimentsgruppe Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausrat zulässig. Im Bereich des Küchenstudios ist die Durchführung von nutzungsbezogenen kleineren gastronomischen Events, wie z.B. Kochvorführungen, zulässig. Außerdem ist Wohnnutzung für Beschäftigte der im Gebiet ansässigen Unternehmen zulässig.

2. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; ANLAGEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE UND KRAFT-WÄRME-KOPPLUNGS-ANLAGEN (gem. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u. a. auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien) dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3. FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Brand- und Katastrophenschutz" sind bauliche Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und anderen Rettungsdiensten (z. B. Technisches Hilfswerk, Deutsches Rotes Kreuz, Katastrophenschutz) dienen und diesen Rettungsdiensten räumlich und funktional zugeordnet sind mit allen dazugehörenden Nutzungen und Nebenanlagen (z. B. Fahrzeughallen, Geräteräume, Lager, Sozial- und Schulungs-, Seminar- und Übungsräume, Übungsplätze), sowie Stellplätze und Garagen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg"

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" ist in wassergebundener Bauweise zu erhalten, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Der innerhalb der Wirtschaftswegeparzelle verlaufende, temporär wasserführende Wegeseitengraben (Bahnentwässerung) ist zu erhalten und zu pflegen.

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze"

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze" ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

5. FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHL. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) NR. 14 BauGB)

5.1 Regenrückhaltebecken

Das Niederschlagswasser des Plangebietes ist auf dem Flurstück Nr. 113/1, Flur 6, Gemarkung Haiger in einem Rückhaltebecken zu sammeln. Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken auszubilden und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Das gesammelte Regenwasser ist gedrosselt abzuleiten.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Im Sondergebiet ist eine Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

6.2 Reptilienschutzzaun

Im Plangebiet ist die Baufeldfreimachung bevorzugt im Winter durchzuführen. Vor Beginn der Aktivitätsperiode von Reptilien (Anfang März) ist das Baufeld mit einem ortsfesten und nicht überkletterbaren Reptilienschutzzaun abzugrenzen, um nach der Winterstarre ein Einwandern von Reptilien aus angrenzenden Flächen zu vermeiden. Sollte eine Baufeldfreimachung nicht auf den Winter begrenzt werden können, kann der Schutzzaun alternativ im Winter vor der Baufeldfreimachung gestellt werden. Der Reptilienschutzzaun muss während der gesamten Bauzeit erhalten bleiben. Aufgrund der Länge der Bauzeit ist er regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen und bei Beschädigung zu reparieren oder zu ersetzen. Zudem sind auf der bauabgewandten Seite aufkommende Vegetationsbestände während der gesamten Bauzeit durch Mahd und Rückschnitt kurz zu halten, um ein Überklettern zu vermeiden.

6.3 Installation von Nisthilfen an Gebäuden

An den Gebäuden des Plangebietes sind mindestens 14 Universal-Nistkästen mit ovalem Flugloch für Fassaden (Flugloch: 30x45 mm hochoval; geeignet für Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz, Blaumeise, Gartenrotschwanz und Fledermäuse) und mindestens 6 Nistkästen mit rundem Flugloch (Flugloch: 48 mm rund; geeignet für Gartenrotschwanz, Star und Fledermäuse) sowie mindestens 4 Rauchschwalbennester gemäß den Vorgaben des Herstellers zu installieren. Die Kästen sind bei Ausfall zu ersetzen.

6.4 Maßnahmen zur Umsiedlung der Haselmaus (M1)

Im Frühjahr vor der Baufeldfreimachung bis spätestens Ende Februar sind mindestens sechs Haselmauskästen und mindestens 20 Nesttubes in der Habitatfläche (s. Umweltbericht einschl. Anlagen) auszubringen (wurde bereits im Frühjahr 2024 umgesetzt).

Zwischen April und November sind die Kästen und Tubes mindestens einmal monatlich auf Besatz zu kontrollieren. Besiedelte Nisthilfen sind zu verschließen und unverzüglich in den Ersatzlebensraum in entsprechende Nährgehölze umzusetzen.

Für jede umgesetzte Nisthilfe ist eine zusätzliche Nisthilfe im Ersatzlebensraum aufzuhängen. Die umgesetzte Nisthilfe ist in der ursprünglichen Habitatfläche zu ersetzen.

Eine erfolgreiche Umsiedlung ist dann erfolgt, wenn am Ende der Kontrollzeit keine Tiere mehr in den Kästen und Tubes angetroffen werden. Unmittelbar nach der letzten Kontrolle im November ist die Rodung der Gehölze durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine erneute Besiedlung mit Haselmäusen erfolgt.

Die Durchführung der Umsiedlung ist monatlich in Form eines Kurzberichtes an den Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Umwelt, Natur und Wasser (Untere Naturschutzbehörde) zu melden.

TEXTFESTSETZUNGEN

6.5 Maßnahmen zur Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (M2)

Zur Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist in den zwei Vegetationsperioden vor der Baufeldfreimachung das Grünland vom 15. Juni bis 31. August mehrfach zu mähen, um die Blüte der Wirtspflanze Großer Wiesenknopf zu verhindern.

Alternativ kann nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde je nach Wüchsigkeit des Grünlandes, auch die händische Entnahme der Blüten der Wirtspflanze Großer Wiesenknopf in einem wöchentlichen Rhythmus erfolgen. Die Durchführung der Vergrämung ist alle 14 Tage in Form eines Kurzberichtes an den Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Umwelt, Natur und Wasser (Untere Naturschutzbehörde) zu melden.

Externe westlich des Plangebietes gelegene Flächen (s. Umweltbericht einschl. Anlagen) sind als Ersatzlebensraum entsprechend der Habitatansprüche des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings dauerhaft zu pflegen.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

7.1 Immissionen

Im Sondergebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.

7.2 Beleuchtung

Soweit die Regelwerke an den Betrieb des Feuerwehrstützpunktes keine anderen zwingenden Vorgaben machen, sind für Wege- und Gebäudebeleuchtung im Plangebiet insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Blendwirkungen sind zu vermeiden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen; Lichtstreuungen darüber hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Dachbegrünung
Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

8.2 Neuanlage von Hochstaudenfluren (Öffentliche Grünfläche Ö1)

Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist zu einer Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist eine Einsaat mit einer Regio-Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienensaum" vorzunehmen. Die Fläche ist jeweils abschnittsweise alle 2 Jahre zur Hälfte zu mähen. Das Mahdgut ist nach einer zwei- bis dreitägigen Lagerzeit abzutransportieren. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

8.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Öffentliche Grünfläche Ö2)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen Ö2 sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgängen sind standortgerechte, heimische Gehölze nachzupflanzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind unzulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen).

Grundstücke, deren Grundstücksgrenzen entlang der Bahnanlagen verlaufen, sind so mit Zäunen einzufrieden, dass ein Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlage verhindert werden. *(s. auch Textfestsetzungen „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen - Bahnstrecke")*

Im Sondergebiet sind als Einfriedung nur Hecken und Zäune zulässig.

Generell sind Einfriedungen aus Stabgitterzäunen zulässig, jedoch nicht in Verbindung mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen.

4. Gestaltung der Grundstückfreiflächen

Die Grundstückfreiflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind dauerhaft als Garten- oder Grünflächen zu gestalten. Versickerungsmulden sind zulässig. Davon sind mindestens 15% mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 10 m² und für einen Strauch 1 m².

Neupflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Sie sind nur innerhalb des umzäunten Grundstücks zulässig. *(s. auch Textfestsetzungen „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen - Bahnstrecke")*

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen.

Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Bandenwerbung und Werbung an Einfriedungen länger als 15 m,
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung,
- Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Werbeanlagen auf oder in Dachflächen integriert,
- Prismenwerbeanlagen, Laufbänder, Rollbänder, Filmwände,
- Statische Lichtstrahler (Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen),
- Akustische Werbung,
- Luft- und gasgefüllte Werbepuppen und -ballons
- Leuchtwerbung, Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern entlang der Bahnstrecke.

TEXTFESTSETZUNGEN

D) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV – in Kraft seit 01.08.2023), 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 im Sinne des § 202 BauGB rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und 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 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.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet.

Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

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.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, stand:01.09.2018) zu beachten. Das Merkblatt steht auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Gießen als Download zur Verfügung.

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 01. März, durchgeführt werden.

Vermeidung von 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 sollten gegen Vogelschlag gesicherte Gläser verwendet werden.

Schutz von Biotopstrukturen und Gehölzbeständen
Zum Schutz der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Biotopstrukturen sowie der am östlichen Plangebietsrand zu erhaltenden Gehölzbestände sollten während der Bauphase ortsfeste Schutzzäune errichtet werden.

Schotterungen
Gem. § 35 (9) HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 (1) Satz 1 HBO.

3. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 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).

4. Wasser

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des temporär wasserführenden Wegeseitengrabens (Bahnentwässerung), der in der Wirtschaftswegeparzelle des Flurstückes 98/7 verläuft, bei einem Starkregenereignis mit einlaufenden und bis zur Versickerung stehenden Oberflächenwasser zu rechnen ist.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Trinkwasser
Aufgrund der Trinkwasserverordnung § 12 (TrinkwV) sind die Inhaber verpflichtet, Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserqualität bestimmt sind und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 2 Nr. 10 Buchstabe a installiert werden, der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen DIN 1989-1:2002-04 Regenwassernutzungsanlagen-Teil 1, DIN EN 16941-1:2018-06 wird nochmals hingewiesen. Die allgemein anerkannten Richtlinien zum Schutze des Trinkwassers, wie die DIN 1717, sind zu beachten.

TEXTFESTSETZUNGEN

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.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich oder durch Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist eine Anzeigenpflicht nach § 49 (1) WHG zu beachten.

Sofern Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gem. § 49 (2) WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern Tiefeneingriffe vorgesehen sind (insb. Geothermische Anlagen), kann hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

5. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von einem bestätigten und drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach vorliegenden Unterlagen liegt ein Bergwerksfeld innerhalb und drei außerhalb des Geltungsbereiches. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

6. Abfall

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hingewiesen (gültig seit 01.08.2023).

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Auffüllungen der § 7 Abs. 3 KrWG zu beachten ist.

7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) 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.

8. Stellplatzsatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Haiger ist zu beachten.

9. Bahnstrecke

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke und im Umfeld des Bahnübergangs mit der DB InfraGO AG abzustimmen sind. Bauanträge für solche Baumaßnahmen sind zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt auch für Bauanträge im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Es sind die Vorschriften des Eisenbahnrechts einzuhalten und prüfbare Bauantragsunterlagen mit Bahnbezug einzureichen.

Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs erhalten bleiben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektronische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die durch den Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" ist zu beachten.

10. Kampfmittel

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Flächen vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z.B. Bombenblindgängern) 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.

11. Brandschutz

Gemäß § § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen, wie z. B. ein erforderlicher Löschwasserbehälter; sind im Rahmen der Erschließungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Datum		Erstellung / Änderung
20.01.2024	sw	Erstellung
22.01.2024	sw	Änderungen, Fs eingefügt
05.03.2024	sw	Änderungen, Fs neu
14.03.2024	sw	Titel geändert
04.02.2025	sw	Geltungsbereich erweitert, RRB ergänzt
18.03.2025	sw	Änderungen
08.04.2025	sw	Änderungen, Fs neu
24.04.2025	sw	Fs teilw. neu

geprüft:	24.04.2025, U. J.	Dateiname:	bhazw_2d10.dwg
		Blattgröße:	132 cm x 59,4 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		erstellt mit:	StadtCAD 22
Stand:	03.2023	basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2022

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 13.12.2017 bekanntgemacht am 22.03.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 25.03.2024 bis 26.04.2024 bekanntgemacht am 22.03.2024 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 25.03.2024 bis 26.04.2024
1. Entwurfsbeschluss am 22.04.2025 (Offenlegungsbeschluss) 1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom bis bekanntgemacht am 03.05.2025 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

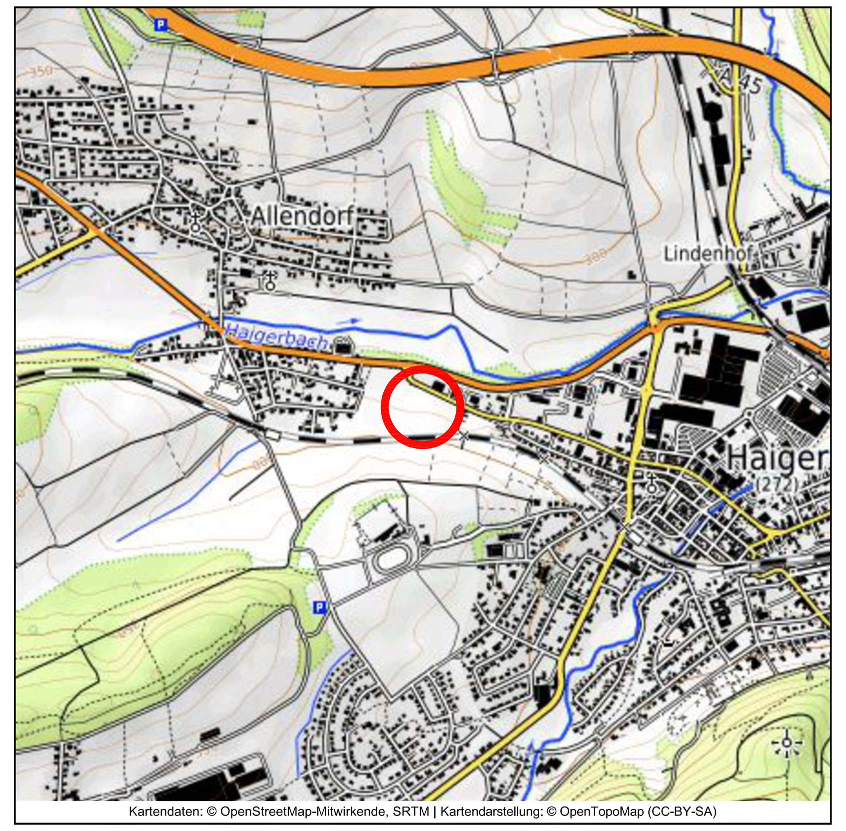
....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

....
Bürgermeister



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

Stadt Haiger

Bebauungsplan

"Zwischen Haiger und Allendorf"

Gemarkung Haiger

Exemplar für die öffentliche Auslegung vom 05.05.2025 bis 13.06.2025

- Entwurf -

PlanungsbüroKoch