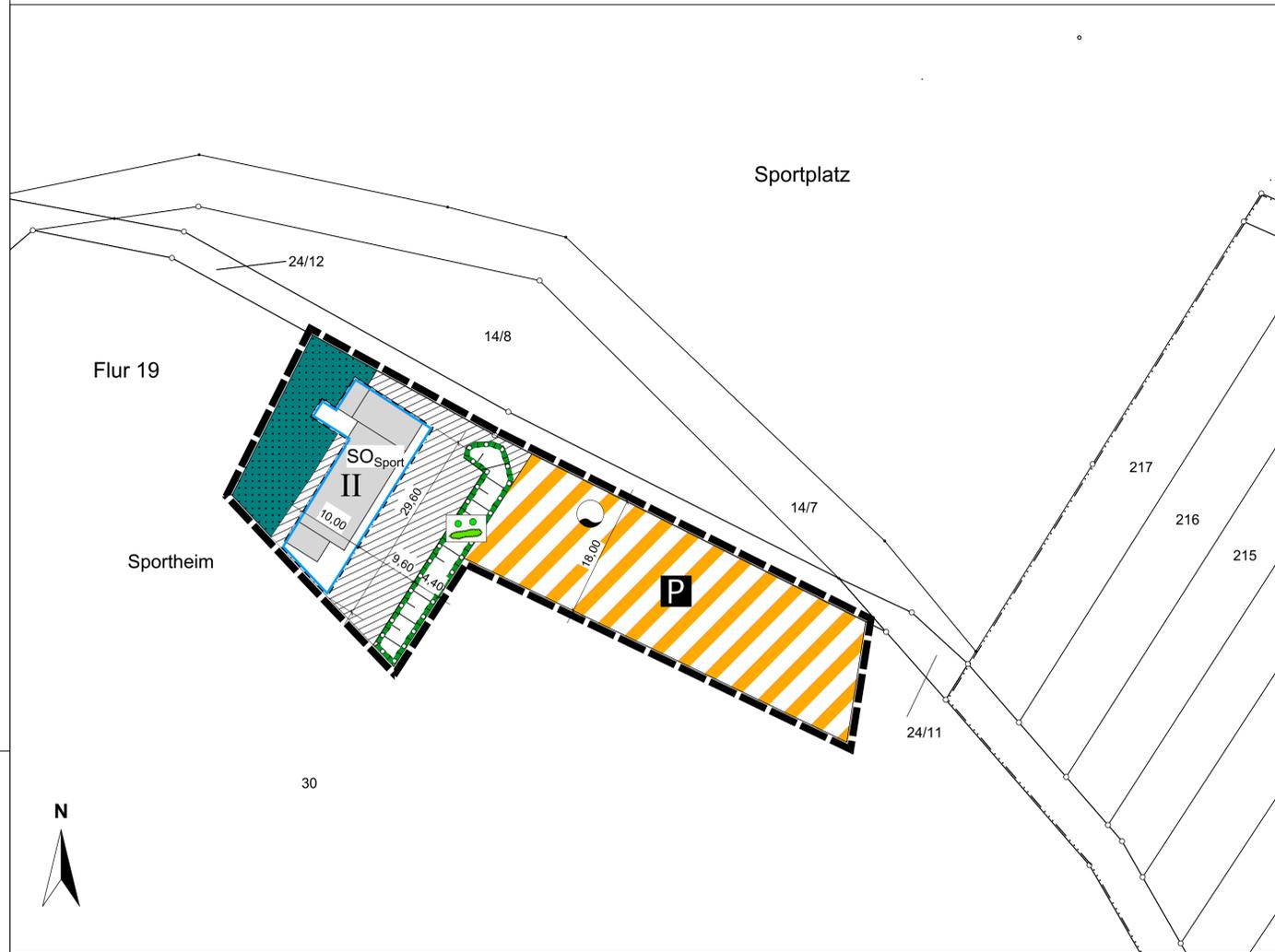




Stadt Haiger Gemarkung Offdillin

Bebauungsplan "Sportheim Offdillin"



I Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVZ), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Waldgesetz (HWaldG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung	
1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1	Fl. 19 Flurnummer, Flurgrenze
1.2	30 Flurstücksnummer
1.3	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
2	Planzeichen
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
2.1.1	SO _{Sport} Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Sportheim gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO - zulässig ist: - Wiederaufbau des Sportheims mit Aufenthaltsraum (Schulungsraum), Büro, Umkleieräume, Geräteraum/ Abstellraum, Sanitäranlagen, Verkaufstand sowie alle Nutzungen und Einrichtungen, die der Funktionsfähigkeit des Sportheims dienen.
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
2.2.1	Grundfläche - die maximale Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich abschließend durch die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze)
2.2.3	II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß): - Z = II
2.3	Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
2.3.1	Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
2.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
2.4.1	P Parkplatz (wasserdurchlässig befestigt)
2.5	Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 (1) 18 BauGB
2.5.1	Flächen für Wald (vgl. Hinweis unter IV 6)
2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB
2.6.1	Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (vgl. Fests. III 1.3.2)
2.7	Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 14 BauGB
2.7.1	Löschwasserzisterne (exakter Standort variabel!)
2.8	Sonstige Planzeichen
2.8.1	bestehende Gebäude/ Befestigungen (Biolog. Planungsgemeinschaft A. Möller, Hüttenberg)
2.8.2	Böschung
2.8.3	Bemaßung
2.8.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

- III Textliche Festsetzungen**
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
 - Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO: Gebäude im Sinne des § 2 (3) HBO sind ausschließlich im Bereich der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind/ bleiben zulässig.
 - Gem. § 9 (1) 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (1) u. (6) BauNVO: Garagen sind unzulässig. Stellplätze sind ausschließlich im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ zulässig.
 - Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB, Maßnahmen:
 - Die Neuherstellung von Fuß- und Gehwegen und sonstige Flächenbefestigungen sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Art und Weise vorzunehmen.
 - Die 4m breite Böschung am Südostrand des Vereinsgeländes ist auf einer Länge von 30 m als Strauchhecke mit eingeschalteten 6 Einzellaubbäumen (im Pflanzabstand von 5 m) anzulegen:
 - 2-reihige Bepflanzung (gegeneinander versetzt)
 - Pflanzabstand innerhalb der Reihen 2 m
 - Mindestpflanzgröße Sträucher 2xv, 60 100 cm
 - Mindestpflanzgröße Bäume: Hochstamm 2xv, 10 12 cm Stammumfang
 - Artenwahl (Empfehlung): Traubeneiche (Quercus petraea) als Baum, Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina) und Faulbaum (Frangula alnus) als Sträucher.
 - Nachpflanzung von Pflanzausfällen, ggf. Schutz vor Wildverbiss.

- IV Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB, Hinweise**
- Bodendenkmäler**
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 (3) HDSchG).
 - Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
 - Natura 2000**
Das Plangebiet liegt im Vogelschutzgebiet (VSG) „Hauberge bei Haiger“ (DE 5115-401). Bei allen Nutzungen und Maßnahmen ist auf eine Betroffenheit der VSG-Schutzziele (Zielarten) zu achten.
 - Artenschutz**
Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Arten sind Bau- und sonstige -maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) vorzunehmen (§ 39 (5) BNatSchG).
 - Bergwerksfelder**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei bestätigten Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt. (Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44.1 Bergaufsicht, 10.02.2020)
 - Wald**
Teile des nordwestlichen Geltungsbereiches sind Wald und als solche im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Eingriffe in diesen Bereich bedürfen einer Genehmigung nach § 12 HWaldG. Der geplante Neubau des Sportheims Offdillin liegt im Gefahrenbereich des Waldes. (Hessen-Forst, Forstamt Herbom, 31.01.2020)
Innerhalb des Geltungsbereiches im Nordwesten befindet sich Wald im Sinne des § 2 HWaldG. Dieser Bereich ist gemäß § 9 (1) 18b BauGB als „Wald“ im Bebauungsplan festzusetzen. Rodungen in diesem Bereich bedürfen einer Rodungsgenehmigung nach § 12 HWaldG. Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises. Ich weise weiterhin auf den Gefahrenbereich des Waldes (Windwurf, Waldbrand, ...) hin. Dieser erstreckt sich in einem Bereich von ca. 30 m um den Waldrand. Ich empfehle die Baugrenzen außerhalb dieses Bereichs anzulegen. (Regierungspräsidium Gießen, Dez. 53.1 Obere Forstbehörde, 10.02.2020)

- V Vermerke**
- A. Verfahrensvermerk**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt "Haiger heute" und www.haiger.de
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt "Haiger heute": und www.haiger.de öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____ Anschreiben vom: _____
 - Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt "Haiger heute": und www.haiger.de öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____ Anschreiben vom: _____
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
- Haiger, den _____ Siegel der Stadt
- Schramm
Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Sportheim Offdillin“, Gemarkung Offdillin, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Haiger, den _____ Siegel der Stadt

Schramm
Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Sportheim Offdillin“, Gemarkung Offdillin, ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Ortsübliche Bekanntmachung - im Mitteilungsblatt "Haiger heute"

Haiger, den _____ Siegel der Stadt

Schramm
Bürgermeister

Stadt Haiger, Gemarkung Offdillin

Bebauungsplan „Sportheim Offdillin“

Quelle: OpenStreetMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Satzung		Satzung	
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	M. Rück
Vorentwurf	05.12.2019	digit. Bearbeitung	P. Adelheim
Ergänzung Wald, Hinweise	10.02.2020	Format (cm):	78 x 60
Löschwasserzistern	25.02.2020	Maßstab:	1 : 500
Entwurf	27.02.2020		
Fassung zur Satzung	30.04.2020		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Lelhgestern
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax: 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com