



Zeichenerklärung der ALK-Daten

	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung	Fl. 1	Bezeichnung der Flur
	Flurgrenze		201	Flurstücksnummer	

Planzeichenerklärung

	Geltungsbereich
	Baugrenze
MI	Mischgebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
z.B. 0,6	Grundflächenzahl
z.B. 1,2	Geschossflächenzahl
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)
 - Die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten“ sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 - Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gemeindegebiets“ sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet wird die maximale Gebäudehöhe incl. Flachdach auf 305,25 m über NN festgesetzt. Für Pultdächer wird die maximale Gebäudehöhe auf 306,55 m über NN festgesetzt. Außerdem sind im Mischgebiet oberhalb des 3. Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig.
 - Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Grundflächenzahl darf im Allgemeinen Wohngebiet für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis auf 0,8 überschritten werden.
 - Elektroladensäulen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Rohhöhe der Fußbodenoberkante des zweiten Geschosses gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO maximal auf einer Höhe von 301,00 m über NN liegen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen sowie deren Zufahrten in Vollgeschossen bei Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Versorgungsstationen, z. B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gem. HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung von Strom getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z. B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Mischgebiet sind entlang der Straße „Geisenbach“ Fassaden und die darin enthaltenen Bauteile so auszuführen, dass die im Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte innerhalb der Gebäude eingehalten werden.

- Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Einfriedigungen aus Stabgitterzäunen in Verbindung mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen sind unzulässig.

- Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge gemäß § 52 (1) HBO und Fahrräder gem. § 52 (5) HBO jeweils i.V.m. § 91 HBO

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Die Satzung der Stadt Haiger über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Abweichend zur Stellplatzsatzung gilt innerhalb des Geltungsbereiches: Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze für Pkw nachzuweisen. Bei der Berechnung ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

- Abstellplätze für Fahrräder im Sinne der Fahrradabstellverordnung des Landes Hessens
Abweichend von der Fahrradabstellplatzverordnung des Landes gilt: In Mehrfamilienwohnhäusern sind je Wohnung mind. zwei Fahrradabstellplätze zu errichten. Für Wohnungen mit drei Wohnräumen und mehr gilt: Je Wohnraum ist mindestens ein Abstellplatz zu errichten. Je Wohnhaus ist mindestens ein Abstellplatz für Sonderfahrräder (Lastenfahrräder) vorzusehen.

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

- Niederschlagswasser soll ortsnahe 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). Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWVG).

- Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

- 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 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 (3) HDSchG).

- Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, mitzuteilen und eventuell erforderliche weitere Maßnahmen abzustimmen.

- Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Änderung des Bebauungsplanes am 29.09.2021 beschlossen. Der Beschluss ist am 8.1.22. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2021 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 17.01.2022 bis einschl. 18.02.2022 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.01.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Stadt gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:

Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 05.01.2022 vorgenommen. Die Verfahren wurden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.04.2022 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:

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

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

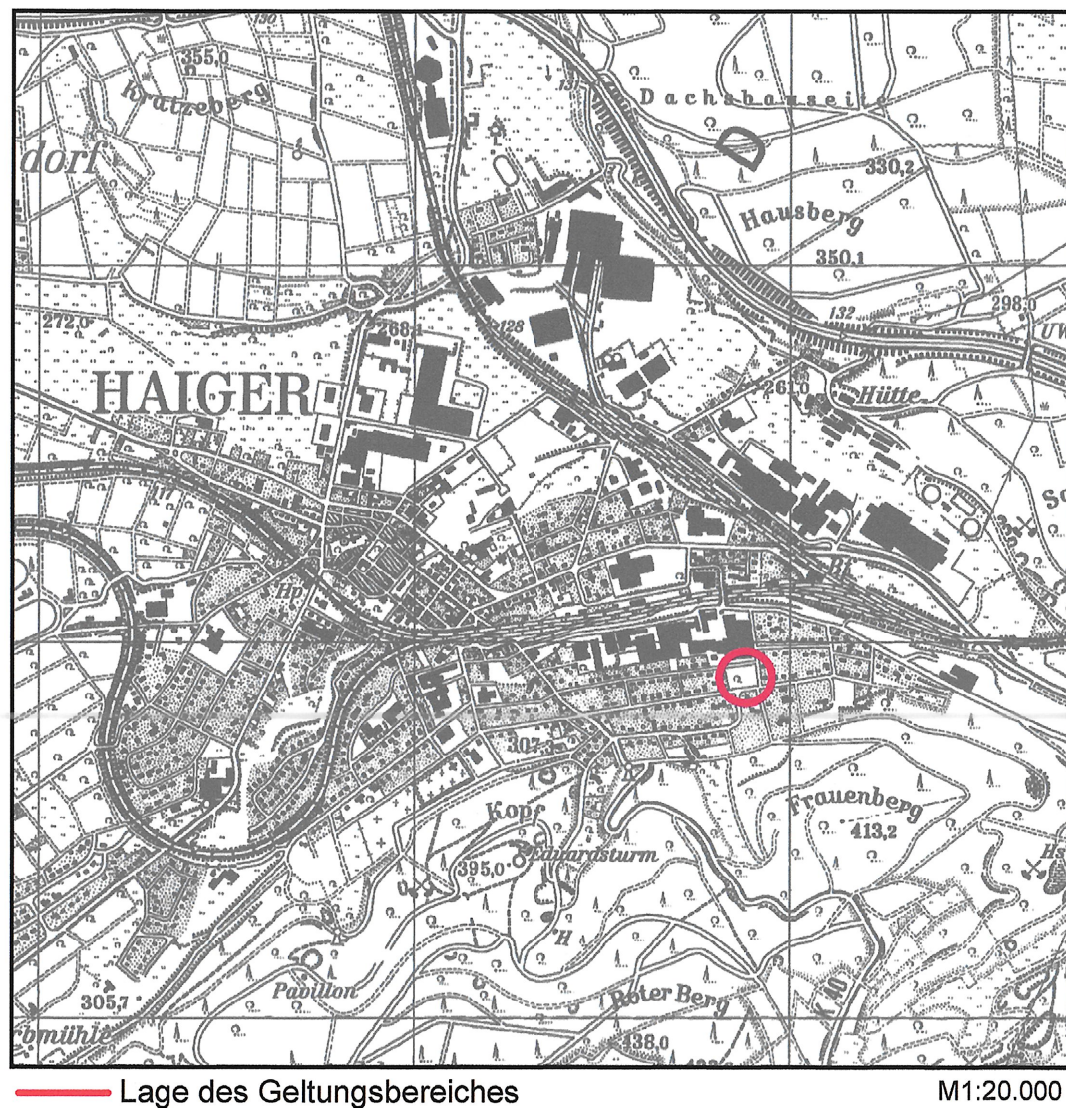
Haiger, ...14. APR. 2022...
(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 07.05.22. ortsüblich bekannt gemacht.

Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Haiger, 07.05.22...
(Bürgermeister)



Stadt Haiger

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gollacker-Stockborn"

Gemarkung Haiger

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab:	Stand:	06.04.2022
Gezeichnet:	 Gawelek		1:1.000	Zeichnungsnummer:	2131/1
Geprüft:				Ersatz für:	

Ingenieurbüro Zillinger

35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de