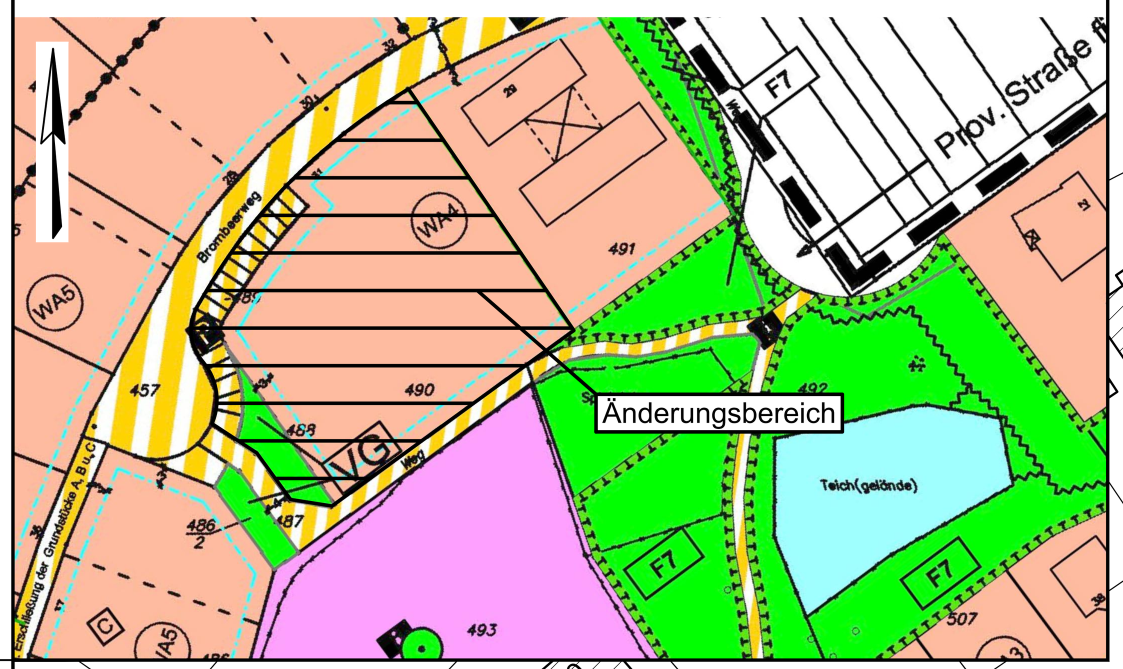
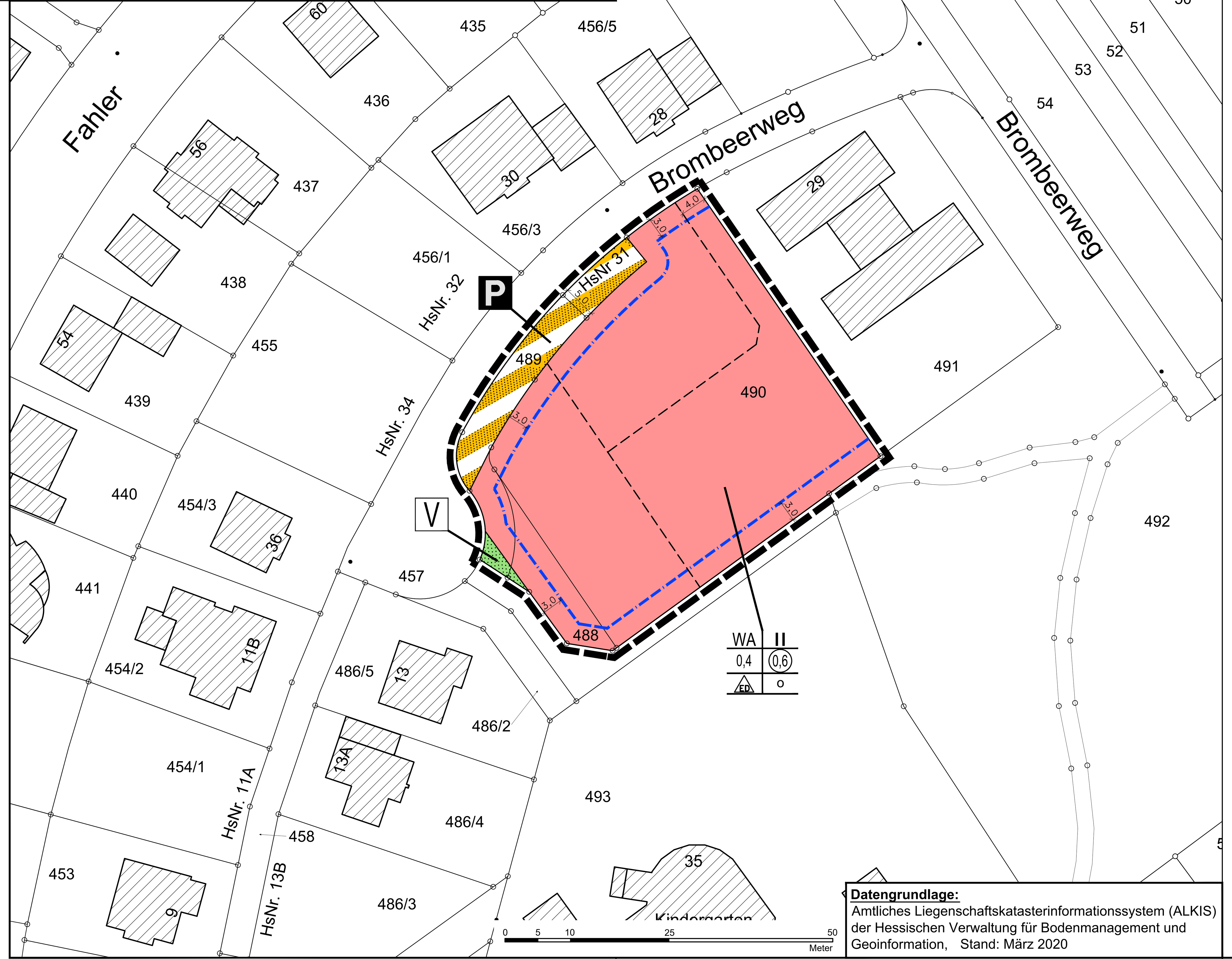
Hinweis:
Durch diesen Bebauungsplan wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Fahler, II. BA", rechtskräftig seit 2016, teilweise geändert, s. Abbildung.





Zeichenerklärung der ALK-Daten:

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

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA – Allgemeine Wohngebiete
- II – Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,4 – Grundflächenzahl
- (0,6) – Geschossflächenzahl
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o – Offene Bauweise
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - P – Öffentlicher Parkplatz
- Öffentliche Grünflächen
  Zweckbestimmung:
  - V – Verkehrsgrün

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen:

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (6) UND (9) BAUNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2 Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 12 UND 14 BAUNVO

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Ställe für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 19 (4) BAUNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf auf der Grundlage von § 19 BauNVO um höchstens 20% der festgesetzten Grundflächenzahl erfolgen, jedoch nur durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wie Gartenhütten, Lauben und Pergolas.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 (3) BAUNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

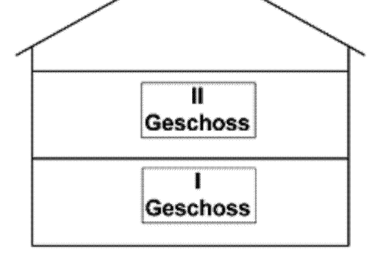


Abb.: schematische Darstellung bei zweigeschossiger Bauweise

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB

Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen an den Erschließungsstraßen sind als Grünstreifen zu nutzen.

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

6.1. Befestigungen von Freiflächen (z.B. Zufahrt, Zugang) sind nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig. Insgesamt muss der Fugenanteil aller befestigten Freiflächen in der Summe mindestens 33 % betragen.

6.2. Mauern sind mit Natursteinen (z.B. Diabas, Grauwacke, Schiefer) als Trockenmauern herzustellen. Zur Verfugung ist nährstoffarmer Unterboden bzw. verwitterungsfähiges Material zu verwenden.

7. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1A ABS. 3 BAUGB

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

8. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 25A BAUGB

8.1. Die Gehölzflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen; als Richtwerte gelten für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm. Empfohlene Gehölzarten:

Bäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

8.2. Auf Grundstücken, auf denen keine Obstbäume stehen, ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum (Lokalsorte) mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen.

8.3. Entlang der Erschließungsstraßen sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen, zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Standorte sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten festzulegen.
Empfohlene Arten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Eberesche (Sorfrtii; aucupana) oder Winterlinde (Tilia cordata).

8.4. Auf öffentlichen oder privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Empfohlene Arten s. Anpflanzung von Straßenbäumen.

8.5. Die standortgerechten Gehölze - einschließlich der Obstbäume - sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn die betroffenen Gehölze ersetzt werden. Die Ersatzpflanzungen sollen einen Mindeststammumfang von 10/12 cm bei Obstbäumen und von 12/14 cm bei Laubbäumen haben.

9. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 26 BAUGB

Auf- und Abtragsböschungen zur Herstellung der Verkehrserschließung werden auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt.

10. FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

10.1. Es sind alle Dachformen zulässig.

10.2. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen bei geneigten Dächern die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand, bei eingeschossiger Bebauung nicht weniger als 1,60 m und nicht mehr als 6,0 m sowie bei zweigeschossiger Bebauung nicht weniger als 1,60 m und nicht mehr als 4,0 m betragen.
Bei unterschiedlicher Außenwandhöhe über der letzten Geschossdecke gilt die niedrigere Außenwand als Messstelle.

10.3. Die Fassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel oder Holz zu gestalten.

10.4. Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird die Herstellung einer Rückhaltemöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/m² bedachte Grundfläche empfohlen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 37 (4) HWG verwerten bzw. versickert werden. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

10.5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Obstwiese zu gestalten. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm.

10.6. Als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken mit heimischen Gehölzen und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken.
Als Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur Hecken mit heimischen Gehölzen, die eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten, zulässig. Streifenfundamente bzw. durchgehendes Mauerwerk sind unzulässig.

10.7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen.

10.8. Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

11. HINWEISE

11.1. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fahler II. BA“ gilt unbeschadet dieser Bebauungsplan-Änderung.

11.2. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

11.3. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

11.4. Auf Spuren alten Bergbaus ist zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines bestätigten Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Bergaufsicht, liegen keine Informationen über Art und Lage des Nachweises vor.

11.5. Ver- und Entsorgungsleitungen und Kabel dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

11.6. Reklame- und Hinweisschilder, Antennen- sowie Parabolantennenanlagen über der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Gesamtgebäudehöhe sind nicht zulässig – ausgenommen Empfangsanlagen privater Nutzung.

11.7. 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 Abs. 2 WHG).
Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).“
Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

11.8. 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.

11.9. 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, Archäologische Denkmalpflege 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).

11.10. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, hat im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass es keinen begründeten Verdacht gibt, dass mit dem Fund von Kampfmittel zu rechnen ist.
Sollten während der Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 11.12.2019 beschlossen.

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:
Die Planunterlagen haben vom 22.06.2020 bis einschl. 31.07.2020 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.06.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 22.06.2020 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 17.06.2020 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 23.09.2020 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.

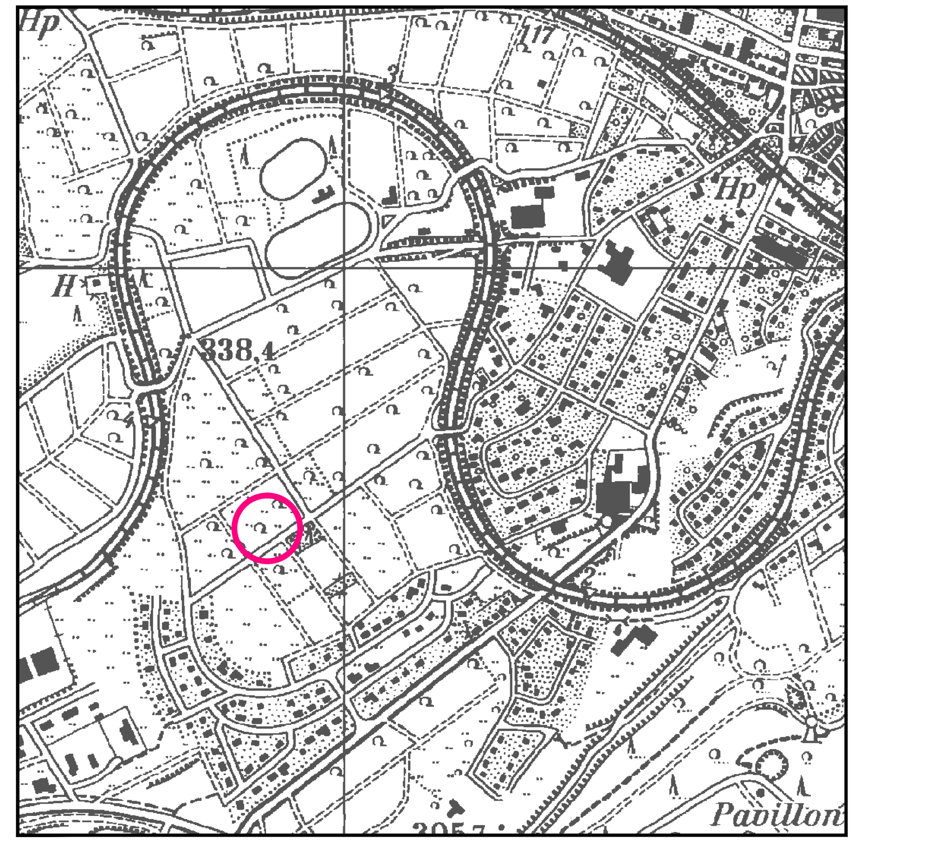
Haiger, ...

(Siegel) ....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Haiger, ...

(Siegel) ....
(Bürgermeister)



Lage des Geltungsbereiches — M1:10.000

Stadt Haiger

6. Änderung des Bebauungsplanes "Fahler, II. BA" (Teil-Änderung), Gemarkung Haiger

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	1:500	Stand:	23.09.2020
Gezeichnet:	Gawelek			Zeichnungsnummer:	2014/1
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