



1. Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.	2.	3.	4.	5.	6.
Nutzungsschablone:					
1. Art der baulichen Nutzung					
2. Grundflächenzahl					
3. Geschossflächenzahl					
4. Zahl der Vollgeschosse (max.)					
5. Bauweise					
6. maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe, gemessen in m über dem Anschnitt der Gebäudeaußenkante am höchsten Anschnitt mit dem gewachsenen Gelände (vgl. Abb. 1)					

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

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

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Privatweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

anzupflanzende Bäume laut Artenliste 3

Flächen mit Bindungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen laut Artenliste 1

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen für Bauplätze
Mindestgröße der Bauplätze = 350 m²

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Kanal)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kompensationsmaßnahmen:

Die **Kompensationsmaßnahmen K 1, K 3 und K 4**: „Hecken-/Gebüschpflanzung (helmsch, standortgerecht)“ am Westrand des Geltungsbereiches parallel zur Gleisanlage, am Nordrand parallel zu einem unbefestigten Wirtschaftsweg und parallel zur Grundstückseinfriedung des bestehenden Gewerbebetriebes werden als „Fläche mit Bindungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Nr. 1 Abs. 25 BauGB ausgewiesen und mit Gehölzen der Artenliste 1 bepflanzt.
Die Pflanzungen dienen neben ihrer ökologischen Funktion auch der Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft.

Artenliste 1:

- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Malus silvestris
- Prunus avium
- Prunus spinosa
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Salix aurita
- Salix caprea
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

- Feldahorn
- Echter Hartriegel
- Haselnuss
- Weißdorn
- Wildapfel
- Vogelkirsche
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Hunds-Rose
- Weinrose
- Ohrl-Weide
- Sal-Weide
- Schwarzer Holunder
- Schneeball

K 1 und K 3:

Gepflanzt wird in 3 Reihen im Halbverband mit beidseitig 1 m Zuwachsfläche und einem Pflanzabstand untereinander von 1,50 m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen;

K 4:

Gepflanzt wird eine Reihe Gehölze mit einem Pflanzabstand von 1,0 m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen.

Als **Kompensationsmaßnahme 2 (K 2)** werden je 500 qm Baugrundstück 1 Hochstamm der **Artenliste 2**

- Acer campestre
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Crataegus monogyna i.S.
- Crataegus laevigata i.S.
- Salix caprea
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia

- Feldahorn
- Sand-Birke
- Hainbuche
- eingrifflicher Weißdorn (versch. Sorten)
- zweigrifflicher Weißdorn (versch. Sorten)
- Sal-Weide
- Gemeine Eberesche
- Mehlbeere

oder wahlweise ein großkroniger, hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 3 fachgerecht gepflanzt, dauerhaft erhalten bzw. nach Abgang ersetzt (§ 9 Nr. 1 Abs. 25 BauGB).

Kompensationsmaßnahme 5 (K 5) zielt neben der Anreicherung des Lebensraumes durch Gehölze für Tiere und Pflanzen zugleich auf den funktionalen Ausgleich des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Streubiotop“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es werden 47 Hochstämme der Artenliste 3 (standortgerechte, regionaltypische Obstgehölze) gepflanzt. Um den geschützten Biotopwert der Fläche herzustellen, wird das Grünland im Unterwuchs nach ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaftet und beweidet.

Artenliste 3

- Apfel
- Bismarkapfel
- Blütenfelder Sämling
- Blütenfelder Sämling
- Brauner Matapfel
- Bretacher
- Dicker vom Hundsrück
- Gelber Richard
- Haugapfel
- Herrnappel
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Landsberger Renette
- Muskatrenette
- Ohlenburger
- Ontario
- Orleans Renette
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinischer Winterrambour
- Roter Booskop
- Rote Sternrenette
- Schafnase
- Schöner von Booskop
- Schneepappel
- Winterrambour

- Birnen
- Alexander Lukas
- Grüne Jagdbirne
- Gellerts Butterbirne
- Gute Graue
- Gute Luise
- Nordhäuser Winterforelle
- Pastorenbirne

- Zwetschen
- Bühlers Frühzwetschen
- Ortenauer Hauszwetschen
- Wangenheims Frühzwetsche

Hinweise zur Pflege:

Im Rahmen der Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 muss der Boden auf der Pflanzfläche regelmäßig gelockert werden. Unrat und Steine > D=5cm müssen abgelesen werden. Entsprechend des Bedarfs der Pflanzen ist zu wässern und zu düngen. Die Fertigstellungspflege ist so lange zu leisten, bis die Obstbäume sicher angegangen sind. Die darauffolgende Entwicklungspflege (DIN 18919) soll eine Streubiotopwiese mit Bäumen erzeugen, die neben fruchttragenden Ästen langfristig auch tote Äste enthält. Erst wenn der Einzelbaum vollständig abgestorben ist, sind Stamm und Äste seitlich zu lagern und der Baum mit einem Abstand von 2 m vom ursprünglichen Standort zu ersetzen. Um die Fläche zu erhalten, ist es erforderlich, dass das Grünland im Unterwuchs beweidet wird.

Des weiteren sollten als **CEP-Maßnahme 1** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), im Umkreis von 300m zum Geltungsbereich 1 fünf Fledermausquartiere (z.B. Fa. Schwengler Fledermauskasten 1FF oder gleichwertig) aufgehängt werden.

Als **CEP-Maßnahme 2** werden als Ersatz für potentielle entfallende Forstpflanzungs- und Ruhestätten je drei verschiedene Nistkästen (vergleichbar mit Fa. Schwengler Nisthöhle für Stare 3SV, 45mm Flugloch, Halbhöhle 2HW mit Elster- und Eichelhäherenschutz und Großraumnisthöhle 2GR oval) für baum- und gebüschbrütende Vogelarten ebenfalls in den vorhandenen Obstbäumen der südlich an den Geltungsbereich 1 anschließenden Flurstücken angebracht.

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für die als Mischgebiet (MI) festgesetzten Plangebiete gilt:

- Spielflächen oder ähnliche Unternehmen/Einrichtungen und Wettannahmestellen der konzessionierten Buchmacher sind nicht zulässig.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- Tankstellen (ausgenommen Betriebskraftstellen für den Eigenbedarf) sind unzulässig.
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsgelände sind unzulässig.
- Betriebe und Anlagen mit einem Löschwasserbedarf von mehr als 26 t/Sec über einen Zeitraum von 2 Stunden sind nur zulässig, wenn der Mehrbedarf durch eine private Löschwasserbevorratung abgedeckt ist (Feuerlöschteich, Zisterne, Löschwasserkonzepte mit Sprinkleranlagen o.ä.).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung):

- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) dürfen die Gebäudehöhe nicht überagen. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen je 20m Fassadenlänge insgesamt max. 2m hoch und 5m lang sein. Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig. Stellplätze sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

C. Hinweise:

1. Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der Mutterboden im Baufeld vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleiben und vom sonstigen Bodenaushub getrennt zu lagern bzw. zu verwerten. Die hinter der rückwärtigen Baugrenze gelegenen Flächen sind vor dem Befahren mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien zu schützen. Die sonstigen Grundstückflächen sind auch während der Bauzeit nur im notwendigen Umfang zu befahren. Flächen, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen befestigt werden, sind bei Bedarf vor Errichtung der Außenanlage zu lockern.

3. Artenschutz-Maßnahmen

Rückschnitt der Bäume darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres unter Beachtung des § 44 BNatSchG vorgenommen werden.

4. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

5. Grundwasser

Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich, über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Zur Verminderung der Einschränkung der Grundwasserneubildung wird die Verwendung von offenporigem Pflaster oder einem mit sehr großem Fugenanteil im Bereich privater Gärten, privater Zufahrten sowie auf Park- und Stellplätzen empfohlen.

6. Verwendung von Niederschlagswasser

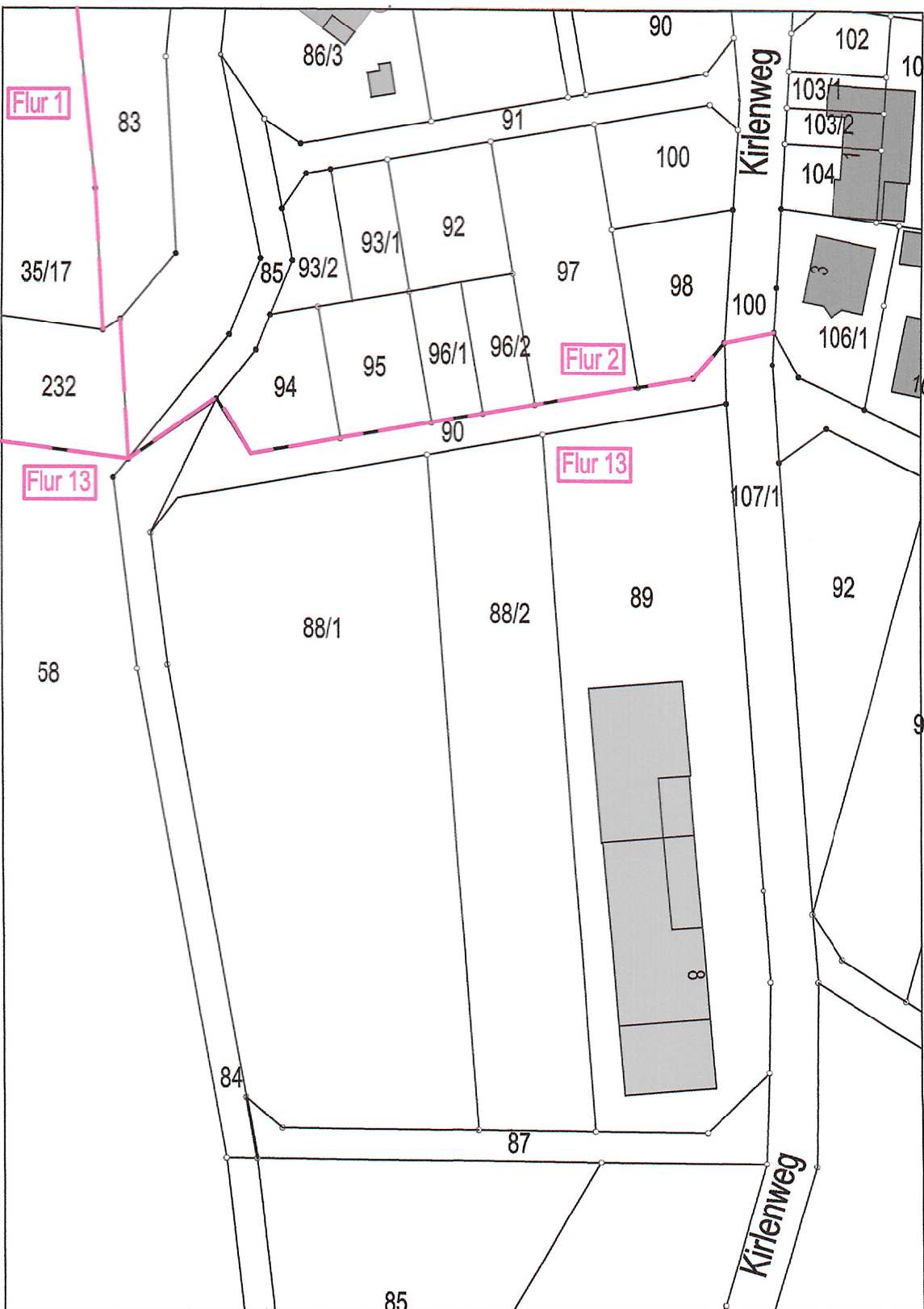
Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird die Herstellung einer Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mind. 25l/m² bedachte Grundfläche empfohlen. Gem. § 37 Abs.4 HWG soll - soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden bzw. versickert werden, bei dem es anfällt. Diese Festsetzungen schließen notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.
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 Kanalisation zuzuführen.

7. Hinweise der DB zur Lage an der Bahnstrecke befinden sich in der Begründung.

8. Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Durch Blindgänger gehen noch bis zum heutigen Tage erhebliche Gefahren aus. Im Rahmen von Erdarbeiten ist verstärkt auf diese Gefahren zu achten und mit den Erdarbeiten beauftragte Firmen auf die bestehenden Gefahren aufmerksam zu machen. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen von mehr als 80 cm Tiefe in das Erdreich ist für die betroffenen Flächen beim Regierungspräsidium Darmstadt eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

Katasterdarstellung (Bestand) Geltungsbereich 1



VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger hat in ihrer Sitzung am 13.09.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.02.2018.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist vom Magistrat der Stadt Haiger in der Sitzung am 05.02.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 12.02.2018 bis 16.03.2018 öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.02.2018.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist vom Magistrat der Stadt Haiger in der Sitzung am 20.07.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 10.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.08.2020.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:

Die Beteiligung und Abstimmung wurden mit Schreiben vom 09.02.2018 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:

Die Beteiligung und Abstimmung wurden mit Schreiben vom 07.08.2020 durchgeführt.

Erneute Entwurfsöffnung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist vom Magistrat der Stadt Haiger in der Sitzung am 05.10.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 19.10.2020 bis 02.11.2020 öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.10.2020.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.12.2020 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzu beschlossen.

Ausfertigung:

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

Bestätigung des Planverfahrens:

Das Planverfahren wird hiermit bestätigt.

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am:

27.02.2021

Haiger, 26. Feb. 2021

Bürgermeister

Haiger, 04. März 2021

Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

STADT HAIGER Bebauungsplan Gemarkung Rodenbach

"Über dem Kirtenweg / Faulcheswies"

Größe des Geltungsbereiches 1 (Baugebiet) ca. 1,56 ha
Größe des Geltungsbereiches 2 (Ausgleichsfläche) ca. 1,00 ha

Maßstab 1 : 1000



Planbearbeitung

Stand

Magistrat der Stadt Haiger

10.02.2021

Marktplatz 7, 35708 Haiger

gez.: Brusto