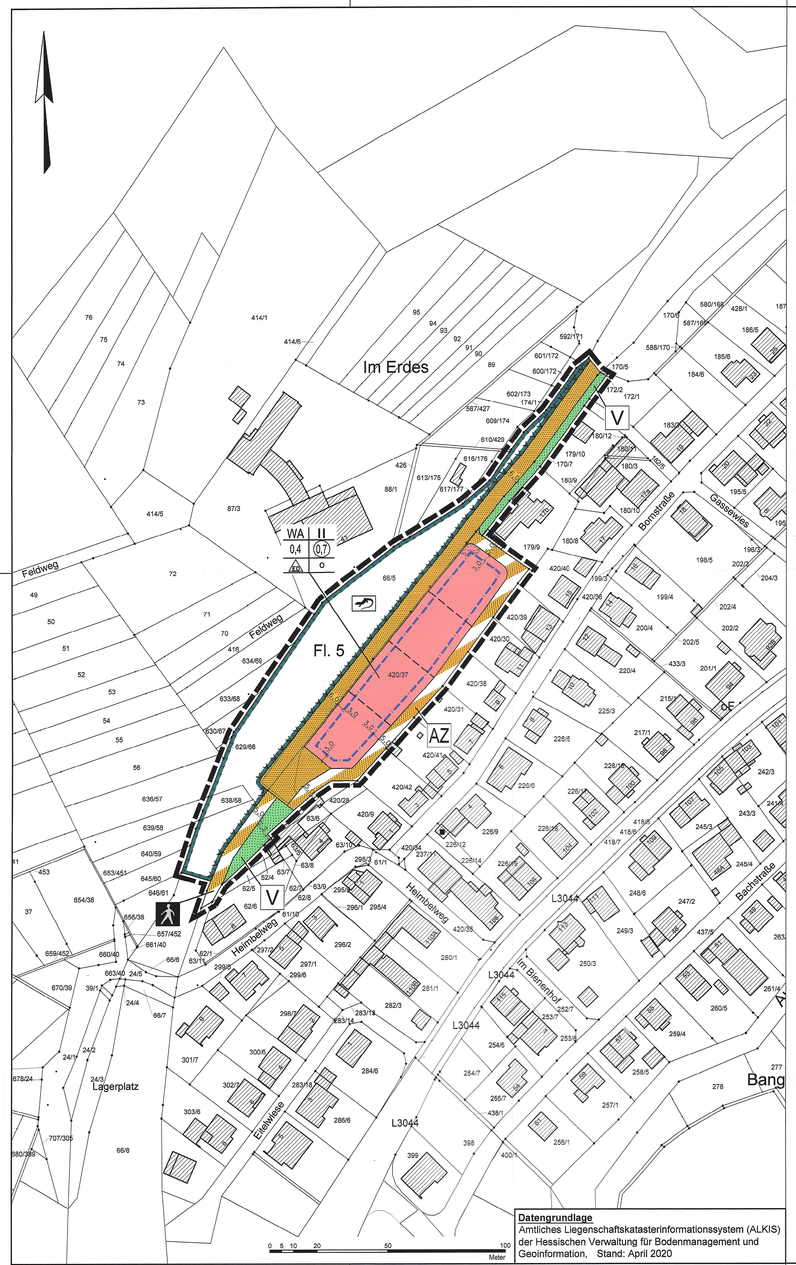


Zeichenerklärung der ALK-Daten

- 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
- (0,7) Geschossflächenzahl
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - Fußweg
  - AZ Anliegerzufahrt
- Öffentliche Grünflächen
  Zweckbestimmung:
  - V Verkehrsgrün
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  Zweckbestimmung:
  - CEF Maßnahme für Zauneidechse und Schlingnatter
- V V V V V Reptilienschutzzaun
- Umgrenzung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere baulichen Nebenanlagen zulässig sind

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB

1.1. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

1.2. Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 8,50 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).
Sie ist jeweils in der Mitte der zur Straße zugewandten Fassade am Schnittpunkt Grundstück/Verkehrsfläche auf der Verkehrsfläche zu messen.

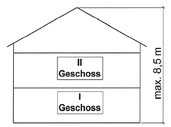


Abb.: max. zulässige Firsthöhe

2. 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.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§§ 12 und 14 BauNVO), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

5.1. Die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Anliegerzufahrt" sowie die privaten Wege, privaten PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

5.2. Schottergärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

5.3. Maßnahmen für den Artenschutz „Zauneidechse und Schlingnatter":

Anbringen eines Reptilienschutzzaunes:
Der Reptilienschutzzaun ist vor der Baufeldfreimachung zu errichten.
Der Schutzzaun muss aus einer Kunststoffplane mit glatter geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe; Polyester bzw. Polyethylen). Er ist mit Pfosten zu befestigen, welche ebenfalls eine glatte Oberfläche aufweisen oder einen Überstiegschutz besitzen. Die Unterkante des Zaunes ist entweder einzugraben oder mit Lockersubstrat zu überschütten. Die Höhe des Zaunes muss mindestens 40 cm, gemessen ab Geländeoberkante, betragen. Der Zaun ist mit einer Neigung in Richtung des Biotops anzubringen. Im Abstand von etwa 5 m sind auf der vom Böschungsfuß abgewandten Seite Übersteighilfen anzuordnen. Die Funktion des Zaunes muss bis zum Ende der Bautätigkeit auf den an ihn angrenzenden Flächen (Straßenverkehrsfläche und Wohngebäude) aufrechterhalten werden.
Vor Beginn der Baufeldfreimachung und nach dem Bau des Reptilienschutzzaunes sind die unmittelbar angrenzenden Bauflächen von einer fachkundigen Person auf potentielle Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Individuen der Zauneidechse und der Schlingnatter zu kontrollieren und gegebenenfalls umzusetzen.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia
Espe	Populus tremula
Salweide	Salix caprea

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Faulbaum	Frangula alnus
Hundsrose *	Rosa canina

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

6.2. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" dürfen im Ein- und Ausfahrtsbereich bzw. Eingangsbereich auf einer Länge von maximal und insgesamt 6 m unterbrochen werden.

7. Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1. Anstelle des Dachgeschosses darf max. ein einziges Staffelgeschoss mit einer maximalen Dachneigung von 6° gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).

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

8. Artenschutz-Maßnahmen

Das Maßnahmenkonzept, Stand Dezember 2020, zum Schutz der Schlingnatter und der Zauneidechse ist zu beachten:
1. Vermeidungsmaßnahmen
   - Aufstellung eines mobilen Reptilienschutzzaunes im Winter vor Baubeginn
   - Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld.
   - Errichtung eines dauerhaften Reptilienschutzzaunes
2. CEF-Maßnahmen
   Aufwertung eines im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Eingriffsfläche gelegenen Reptilienlebensraumes (Einbringen von Totholz und flachen Steinen, Anlage einer Eidechsenlinse als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Entwicklung von Altgrasbeständen und trocken-warmen Ruderalfluren)

Die artenschutzrechtliche Einschätzung der Machbarkeit, Stand Dezember 2019, ist zu beachten.
1. Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung zum Schutz der Vögel, s. Nr. 9.2
2. Baufeldbeschränkung: Erhalt der Hecke auf der Böschungsoberkante zum Schutz der Haselmaus
3. Vergrämung der Haselmaus zur Tötungsvermeidung und Aufhängen von 20 Nistkästen im nördlichen Wald zum Schutz der Haselmaus

Eine ökologische Baubegleitung ist für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes einzusetzen.

9. Hinweise

9.1. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern in denen lediglich Funde nachgewiesen wurden Bergbau betrieben wurde. Nach den dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Bergaufsicht, vorliegenden Informationen wurde der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches betrieben.
Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

9.2. Die Baufeldräumung bzw. Fällung/Rückschnitt der Bäume und Sträucher darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.
Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. Wenn bei Bodenarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

9.6. 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).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.

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 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Planverfahren

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

Öffentliche Auslegung gem. § 13b BauGB i.V.m. §§ 13a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 2 und 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:
;
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung hat 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 auf die Internetseite der Stadt gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und 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.

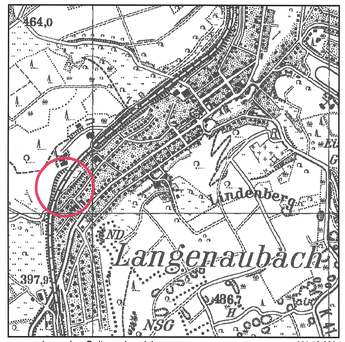
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.05.2021 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung 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, 30. JUNI 2021
(Siegel)
(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 0 3. Juli 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Haiger, 0 8. Juli 2021
(Siegel)
(Bürgermeister)



Lage des Geltungsbereiches M1:10.000

Stadt Haiger

Bebauungsplan "Über dem Heimbelweg"

Gemarkung Langenaubach

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab: 1:1.000	Stand:	19.05.2021
Gezeichnet:	Gawelek			Zeichnungsnummer:	2012/1
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