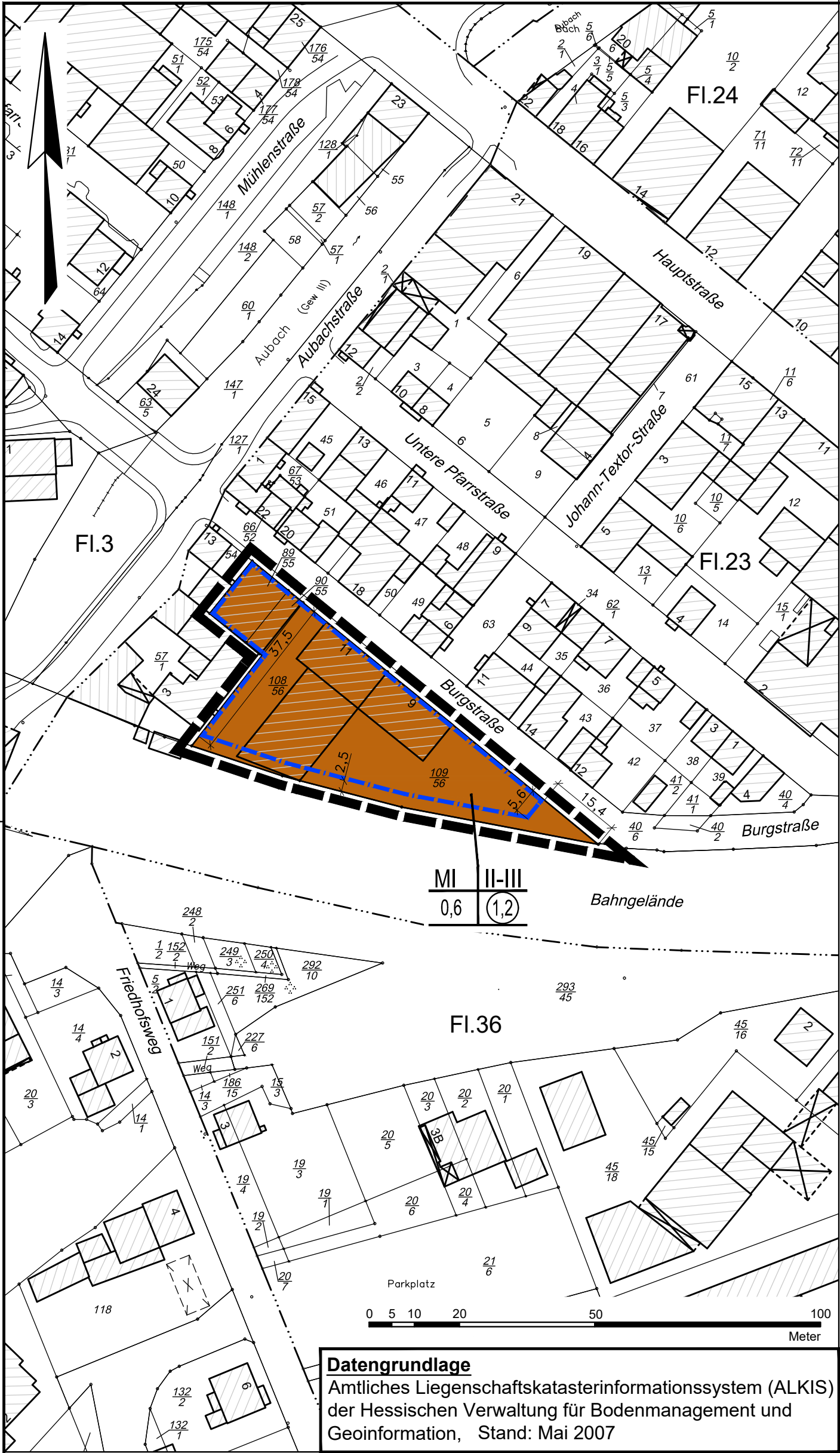




Zeichenerklärung der ALK-Daten

Grundstücksgrenze

Flurgrenze

vorhandene Bebauung

Fl.1

Bezeichnung der Flur

201

Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

Geltungsbereich

Baugrenze

MI

Mischgebiet

II-III

Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)

0,6

Grundflächenzahl

(1,2)

Geschossflächenzahl

Textliche Festsetzungen

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

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

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

Für Pflanzungen sind stadtklimaangepasste Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden (soweit verfügbar, sind lokale Obstsorten zu pflanzen).

Für Strauchpflanzungen sind folgende heimische Gehölze zu empfehlen:

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet)
3. Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1. Es sind alle Dachformen zulässig.

3.2. Bei Grenzbebauung entlang der Burgstraße sind gestalterische Maßnahmen, zum Beispiel durch Vor- und Rücksprünge der Fassade oder Farbgestaltung alle 8 m Länge vorzusehen. Diese gestalterischen Maßnahmen müssen mindestens 1 m breit sein.

3.3. Je Wohnung mit mehr als 60 m², die in Wohnhäusern vorgesehen sind, sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Haiger.
4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1. Durch die entlang des westlichen Geltungsbereichsrandes verlaufende Bahntrasse kann es durch den Eisenbahnbetrieb und die Instandhaltung sowie Erneuerung der Bahnanlagen zu Immissionen, insbesondere Schall, Erschütterungen, Abgase und Funkenflug kommen.
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.
Im Rahmen der Fachplanung ist der Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erbringen und mit dem Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz, und der DB AG abzustimmen.

Auch ist zu beachten:

Abstimmung von Baumaßnahmen
Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Dies gilt auch für Bauanträge, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.
Die öffentliche Sicherheit, daher auch die des Eisenbahnverkehrs, darf nicht gefährdet sein.

Einfriedigung
Die Einfriedigung muss sicherstellen, dass ein Betreten und Befahren des Bahngeländes oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedigungen in Richtung Bahntrasse sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedigung ist instand zu halten und ggf. zu erneuern.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen
Das Überschwenken auf das Bahngrundstück mit Bau- und Hubgeräten, z.B. (Mobil-) Kran, Bagger, ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflage ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) oder ähnlich sicher zu stellen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen
Die Blendung der Triebfahrzeugführer, z.B. durch Baustellen- oder Parkplatzbeleuchtung bzw. Leuchtwerbung muss ausgeschlossen sein. Signalbilder dürfen nicht verfälscht, überdeckt oder beeinträchtigt werden.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite
Bei Pflanzungen entlang des Bahngrundstückes müssen die Mindestabstände gemäß DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ eingehalten werden. Die Sicherheit des Betriebes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Abstand und die Art der Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch Rückschnitt, ständig einzuhalten. Bei Wahl des Pflanzabstandes ist die Endwuchshöhe zu berücksichtigen.

Wenn von vorhandenen Gehölzen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Wenn Gefahr in Verzug ist, behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer
Niederschlagswasser darf nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Auch ist die Versickerung in Gleisnähe nicht zulässig.

- 4.2. Die Flächen des Geltungsbereiches sind als Altstandort (ALTIS-Nr. 532.011.050-001.197) zu werten (ehem. Baustoffhandel).
Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, Abteilung Altlasten, sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt werden.

4.3. Der Geltungsbereich liegt in der Nähe eines Bombenabwurfgebietes. Es muss daher grundsätzlich mit Kampfmitteln gerechnet werden.
Es ist eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel bis auf 5 m unterhalb der Geländeoberkante vor Beginn der Abbrucharbeiten und Bauarbeiten vorzunehmen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und das Ergebnis ist dem Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, mitzuteilen.

5. Hinweise

5.1. 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 Arbeitsblatt ATV-DVWK- A 138 zu beachten.
Eine geplante Versickerung in Versickerungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

5.2. 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.

5.3. 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).

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

Planzeichenvordnung (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. § 13a BauGB am 02.07.2020 beschlossen. Der Beschluss ist am 24.12.2020 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 vom Magistrat am 14.12.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 04.01.2021 bis einschl. 12.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.12.2020 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 17.12.2020 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 29.09.2021 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,

(Siegel)

(Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:

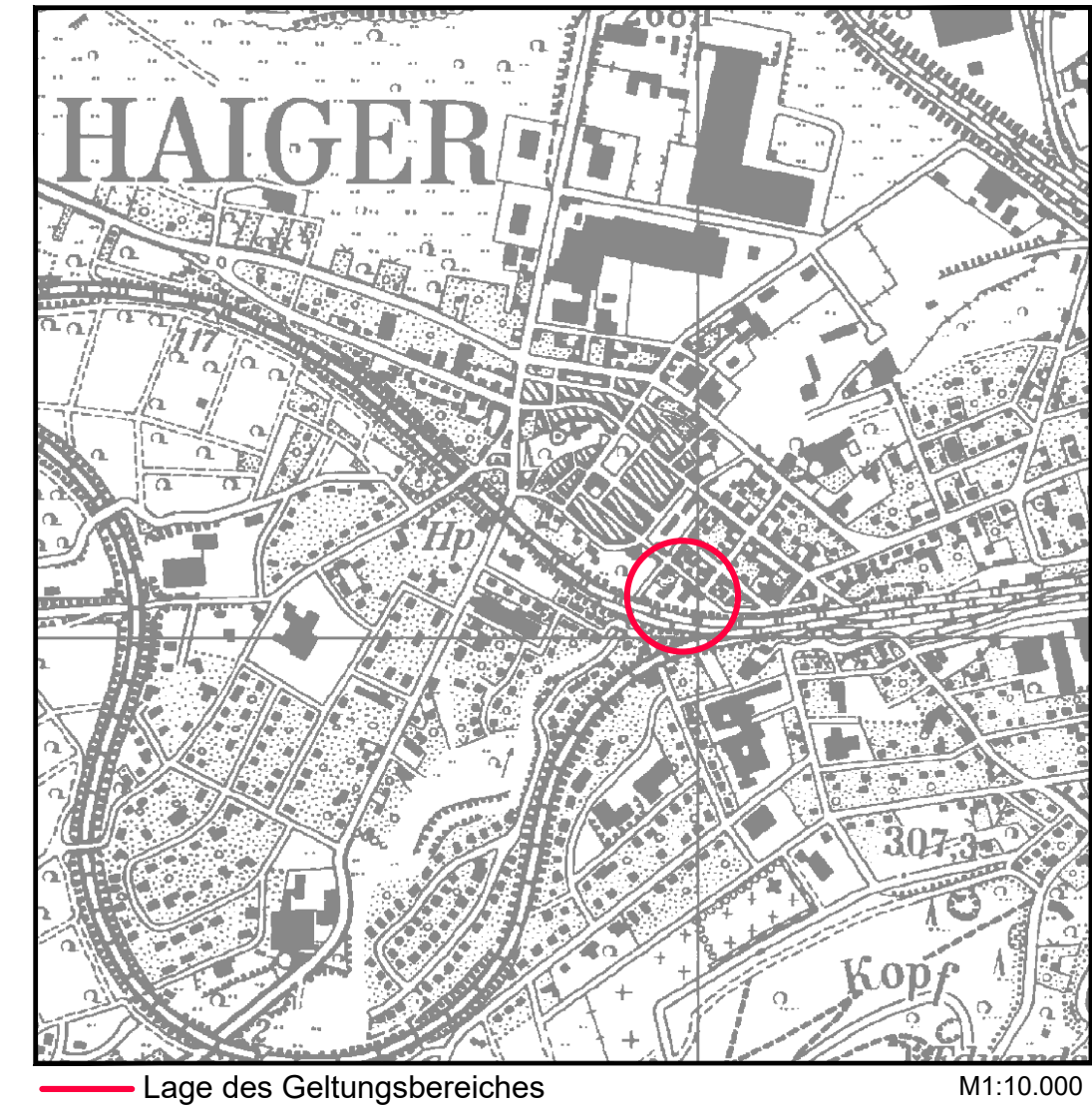
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Haiger,

(Siegel)

(Bürgermeister)



Lage des Geltungsbereiches

M1:10.000

Stadt Haiger

Bebauungsplan "Ehemalige Baustoffhandlung Burgstraße", Stadtteil Haiger

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab:	Stand:	29.09.2021
Gezeichnet:	Gawelek		1:1.000	Zeichnungsnummer:	2009/1
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