

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Cerngebiete

(§ 7 BauNVO)

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

 1.

 2.
 3.

Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl
- 3. Geschossflächenzahl
- 4. Zahl der Vollgeschosse (max.)
- 5. max. Gebäudehöhe (Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Grundstücksmitte)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

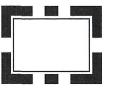
Baugrenze; in den Flächen außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig. Stellplätze sind zulässig, diese sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §1 ABS.6 UND § 7 BAUNVO

Im Kerngebiet sind nicht zuläs

- Spielhallen oder ähnliche Unternehmen und Wettannahmestellen der konzessionierten Buchmacher,
 Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Obergeschosses gemäß § 7 Abs. 4 Nr.1 BauNVO ausschließlich Wohnungen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

2.1 Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Kerngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. <u>HINWEISE</u>

3.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem

3.2 Bergi

Auf Spuren alten Bergbaus ist zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.3 Artenschutz

Der Stadt Haiger liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinien oder europäischer Vogelarten vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 19 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungsund Pflegemaßnahmen. Die Verbotstatbestände der §§ 19 und 44 BNatSchG sind bei Baumaßnahmen zwingend zu beachten.

Der Rückschnitt von Gehölzen

Der Rückschnitt von Bäumen und Gehälzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres vorgenommen werden.

3.4 Bodendenkm

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21HDSchG (Hessische Denkmalschutzgesetz) 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).

3.5 Ver- und Entsorgungsleitungen / Reklame- und Hinweisschilder

Ver- und Entsorgungsleitungen und Kabel dürfen nur unterirdisch verlegt werden. Reklame- und Hinweisschilder, Antennensowie Parabolantennenanlagen über der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Gesamtgebäudehöhe sind nicht zulässig – ausgenommen Empfangsanlagen der Feuerwehr.

3.6 Kampfmit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bombenabwurfgebiet aus dem zweiten Weltkrieg. Durch Blindgänger gehen noch bis zur heutigen Zeit erhebliche Gefahren aus. Danach ist bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Erdreich von mehr als 80 cm Tiefe für die von den Baumaßnahmen betroffenen Flächen beim Regierungspräsidium Darmstadt eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

3.7 Grund

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.

3.8 Verwendung von Niederschlagswasser

Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird die Herstellung einer Rückhaltemöglichkeit 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.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger hat in ihrer Sitzung am 06.11.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.09.2020

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist vom Magistrat der Stadt Haiger in der Sitzung am 07.09.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 21.09.2020 bis 31.10.2020 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.09.2020.

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 16.09.2020 durchgeführt.

Erneute Entwurfsoffenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist vom Magistrat der Stadt Haiger in der Sitzung am 23.11.2020 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 07.12.2020 bis 15.01.2021 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.11.2020.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.03.2021 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Ausfertigung:

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

Bestätigung des Planverfahrens

Das Planverfahren wird hiermit bestätigt.



Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am: 0 4. Dez. 2021



Bürgermeister

-

Bürgermeister



STADT HAIGER

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Kühlhausstraße / Kreuzgasse tlw." Gemarkung Haiger

im Verfahren gem. § 13 a BauGB

Größe des Geltungsbereiches ca. 1.395 m²

Maßstab 1 : 1000



Planbearbeitung

Magistrat der Stadt Heiger

Marktplatz 7, 35708 Haiger

тов наідег gez.: Brus