PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,4
TRAUFHÖHE (MAX.) IN M *	7,50
GEBÄUDEHÖHE (MAX.) IN M *	10,50
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MAX.)	II
BAUWEISE	offen
HAUSFORM	E, D, H°

* Bezugspunkte siehe Textfestsetzung A) 2
° E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, H = Hausgruppe

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

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

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

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

FR — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Begleitgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (6) UND § 4 BAUNVO

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.m. § 18 BauNVO

Gebäude- und Traufhöhen

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe die untere Traufe maßgebend.

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.

Bezugspunkt für die Angaben der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der erschließenden Straße, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt. Die Höhen sind von der Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze auf der Höhe der Mitte der straßenseitigen Wand zu ermitteln.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB

Firstrichtung

Der Dachfirst von Hauptgebäuden im WA ist parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße auszurichten. Geringfügige Abweichungen können zur Optimierung der Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M § 23 BAUNVO

Nebenanlagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 17 BAUGB

Aufschüttung

Im WA sind individuell notwendige Auffüllungen zur jeweiligen Grundstückserschließung bis zur Oberkante der Fahrbahnbefestigung der erschließenden Straße zulässig. Auftretende Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken sind linear auszugleichen.

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

Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung der nicht öffentlichen Flächen, Wege, PKW-Stellplätze, (Garagen)Zufahrten, nicht überdachten Hofflächen und Terrassen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dacheindeckung

Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachfläche darf die halbe Breite der jeweiligen Dachfläche (einschließlich Dachüberstand) nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Dacheinschnitte (innenliegende Dachterrassen) sind nicht zulässig.

3. Fassadengestaltung

Die Verwendung von hell glänzenden Metall- und Kunststoffmaterialien für die Fassadengestaltung ist nicht zulässig.

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) im WA sind zu mindestens 80 % als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind:

Bäume 1. Ordnung:
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche

Bäume 2. Ordnung:
- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Salix caprea - Salweide
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus spec. - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Rosa canina - Hundsrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

TEXTFESTSETZUNGEN

C) Hinweise

1. Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2. Denkmalschutz

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3. Artenschutz

Die Baufeldvorbereitung durch Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden.

4. Wasser- und Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger hat in ihrer Sitzung am 06.04.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2022

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Bebauungsplan mit Begründung ist vom Magistrat der Stadt Haiger in der Sitzung am 11.04.2022 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 02.05.2022 bis 03.06.2022 öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2022.

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 28.04.2022 durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.07.2022 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.

STADT HAIGER 27 LAHN-DILL-KREIS (Siegel)

Haiger, 03.08.2022
Bürgermeister

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am: 27.08.2022

STADT HAIGER 27 LAHN-DILL-KREIS (Siegel)

Haiger, 29.08.2022
Bürgermeister

Stadt Haiger

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Ehemalige Bahnlinie zwischen L 3044 und Vogelsgesang, Teilbereich"

Gemarkung Haiger

im Verfahren gem. § 13 a BauGB
Größe des Geltungsbereiches ca. 4.295 m²

HESSENTAGSSTADT 2022

Planbearbeitung	Stand
Magistrat der Stadt Haiger	29.08.2022
Marktplatz 7, 35708 Haiger	gez.: Brustolon