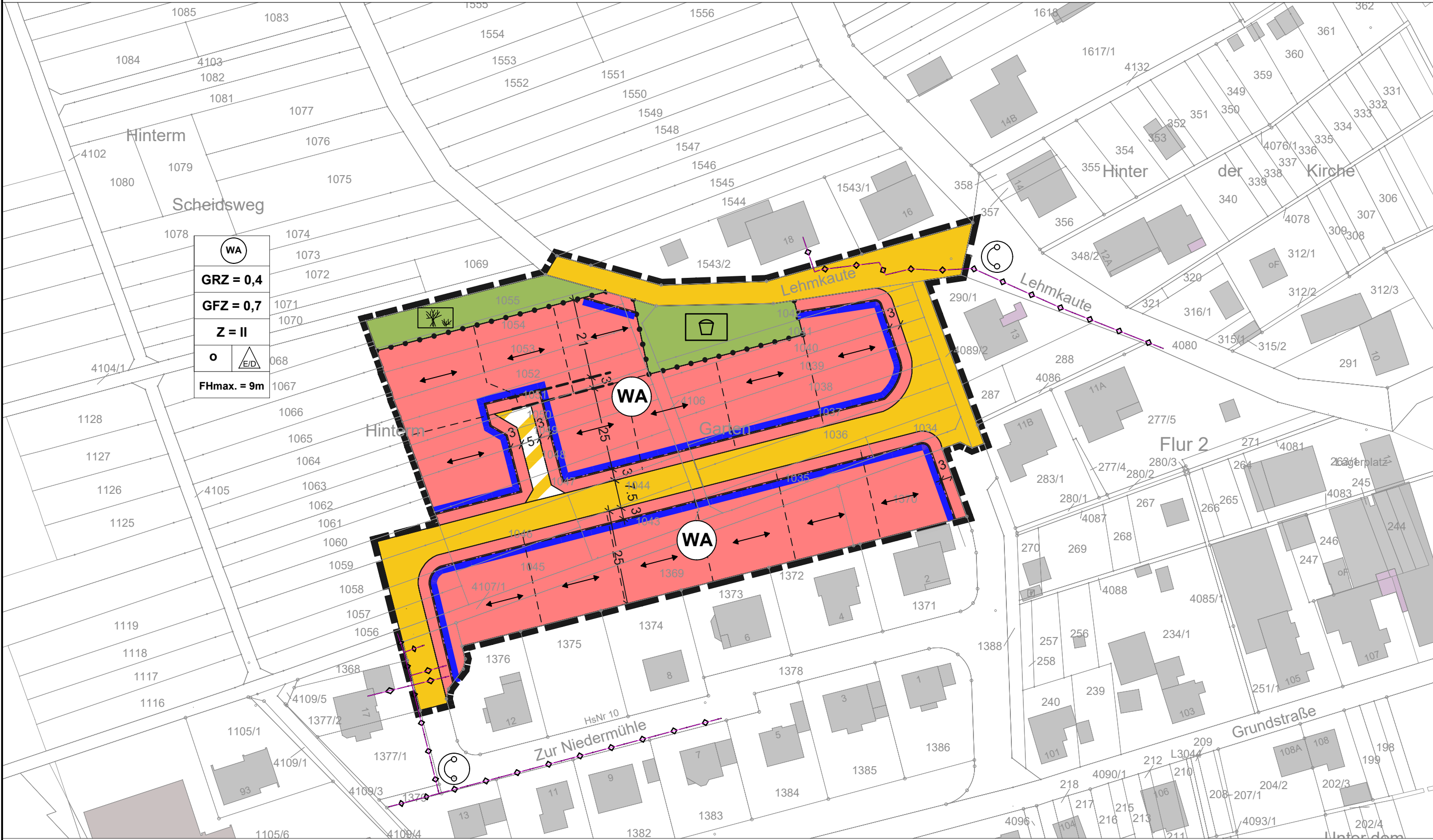


Bauleitplanung der Stadt Haiger, Gemarkung Oberroßbach

Bebauungsplan "Scheid/Niedermühle", 2. Abschnitt



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung
des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

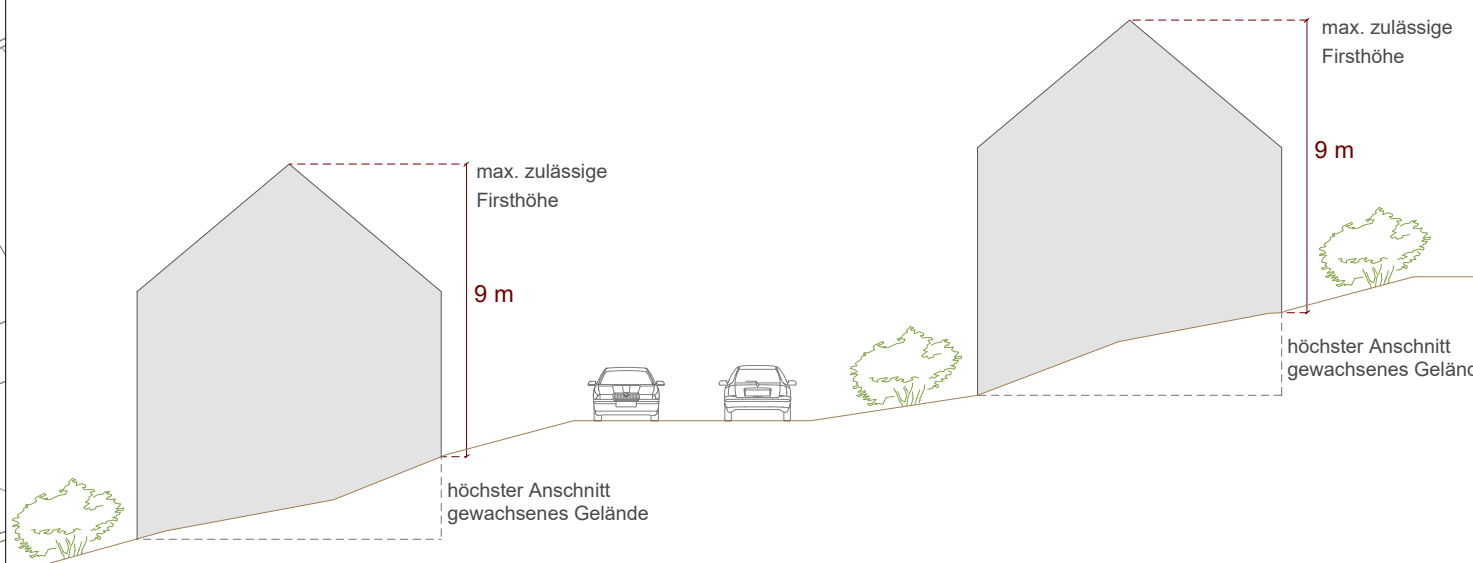
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Ausschluss von Nutzungen: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB)
Versorgungsstationen. z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3 Meter und auch ohne Grenzabstand errichtet werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO). Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Pro Grundstück ist nur eine Ein-/ Ausfahrt, Zuwegung oder Stellplätze mit einer maximalen Gesamtbreite von 6,0 m, gemessen an der Grenze zur Straßenverkehrsfläche, zulässig.
- Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB)
4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- Grünfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ ist eine 5-reihige Baum-Strauch-Pflanzung vorzunehmen. Die Pflanzabstände betragen 1 x 1 m. Abweichend hiervon werden in der mittleren Reihe Bäume im Abstand von 10 m gepflanzt. Die Pflanzung in den äußeren vier Reihen besteht aus Heistern und Sträuchern und erfolgt im Verband. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenfur zu entwickeln und zu pflegen. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach den Empfehlungen (Artenlisten) im Umweltbericht.
5.2 Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der aktiven Erholung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten und das Niederschlagswasser versickert wird (wasserdurchlässige Bauweise oder seitliche Versickerung). In der Fläche sind mind. 5 Laubbäume und mind. 10 frei wachsende Sträucher entsprechend den Empfehlungen (Artenlisten) im Umweltbericht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere an die Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
6.2 Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
7.1 Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste des Umweltberichts zu verwenden.
7.2 Auf privaten Parkflächen ist für je 2 Stellplätze 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern.

- Gestaltungssatzung nach § 91 Absatz 3 HBO i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB**
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)
8.1 Für Dacheindeckungen sind Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkel-braun, dunkelrot) zu verwenden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig. Für die Außengestaltung sind grelle Fassaden und Signalfarben unzulässig.
8.1.2
8.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Absatz 1 Nr. 3 HBO)
8.2.1 Einfriedungen aus Stabgitterzäunen in Verbindung mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen sind unzulässig.
8.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 91 Absatz 1 Nr. 4 HBO)
8.3.1 Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen.
8.4 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)
8.4.1 Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
8.4.2 Schottergärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.
- Hinweise**
Die Baufeldräumung bzw. die Fällung/ der Rückschnitt der Bäume und Sträucher darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums 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. Zeitraums nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises gefällt werden.
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.
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreis-ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen. 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 beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises 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).
In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreieck und Stammschutz zu versehen, die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern.

Skizze "Bezugspunkt Firsthöhe"



LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FHmax.	Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, gemessen ab dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	Offene Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge maximal 20 Meter betragen darf
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Privatweg

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Gebietseingrünung
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

	Leitungsrechte zugunsten der Stadt Haiger und der Versorgungsunternehmen
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
	Telekommunikationskabel - Bestand

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.06.2017.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____.	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____.
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.
BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____.	
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.	

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ort, den _____

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

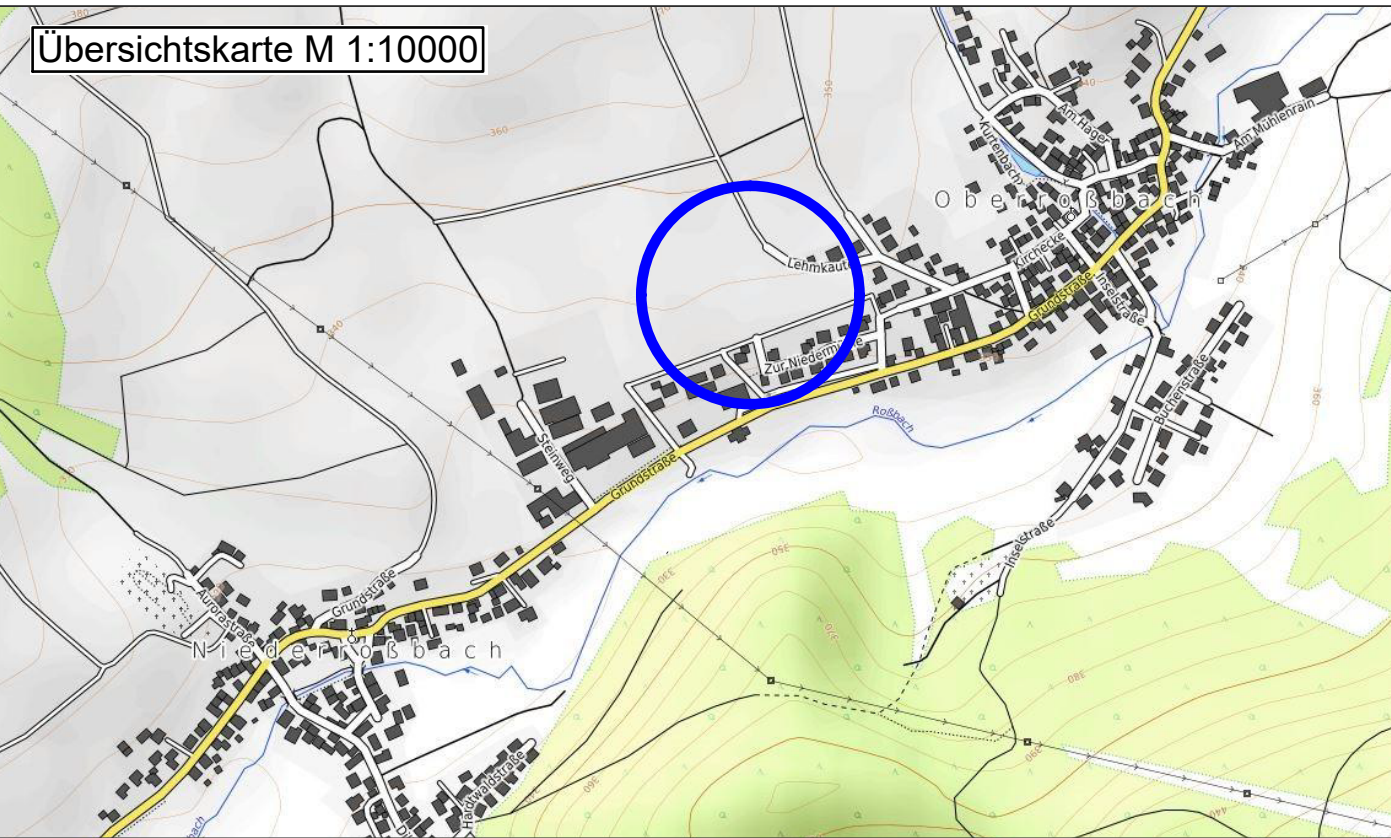
RECHTSKRAFTVERMERK

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im _____
gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____.

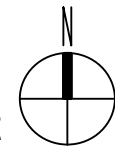
Ort, den _____

Der Magistrat

.....
Bürgermeister



Stadt Haiger, Gemarkung Oberroßbach
Bebauungsplan "Scheid/Niedermühle", 2. Abschnitt



Planverfasser:
KUBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

KUBUS

Maßstab: 1 : 1000	Planstand: Entwurf	Format: 700 / 785 mm	Plandatum: 20.02.2025	Projektnummer: 2.80-35708-03
----------------------	-----------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------------