PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

SO — Sonstige Sondergebiete:
Nichtinnenstadtrelevanter Einzelhandel mit Büronutzung und Gastronomie
(§ 11 BauNVO)

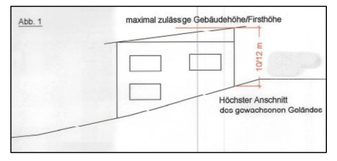
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SO	Flächen für Gemeinbedarf
Zahl der Vollgeschosse (max.)	III	-
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,6	-
Gebäudehöhe max. in m*	10	12**
Bauweise	offen	

*Definition Gebäudehöhe: 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 Dachscherkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sowie aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich.

**Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Überschreitung der maximalen Höhe durch einen Übungsturm zulässig.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen/Firsthöhen, gemessen in m, ist der Anschnitt der Gebäudeaußenkante am höchsten Anschnitt mit dem gewachsenen Gelände (vgl. Abb. 1).



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

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

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3. 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:
Brand- und Katastrophenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

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

WW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

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

E1 — Erhalt von Extensivgrünland

E2 — Erhalt von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

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

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet sind bauliche Anlagen für nichtinnenstadtrelevanten Einzelhandel mit Büronutzung und Gastronomie einschließlich der dazugehörenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten zulässig.

2. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE ANLAGEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE UND KRAFT-WÄRME-KOPPLUNGS-ANLAGEN (gem. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3. FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf für den „Brand- und Katastrophenschutz" sind bauliche Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und anderen Rettungsdiensten (z. B. Technisches Hilfswerk, Deutsches Rotes Kreuz, Katastrophenschutz) dienen und diesen Rettungsdiensten räumlich und funktional zugeordnet sind mit allen dazugehörenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen (z. B. Fahrzeughallen, Geräteräumen auch Lager, Sozial- und Schulungs-, Seminar- und Übungsräume, Übungsplätze).

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" ist in wassergebundener Bauweise zu erhalten, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Der innerhalb des Wirtschaftswegs vorhandene wasserführende Wegeseitengraben (Bahnentwässerung) ist zu erhalten und zu pflegen.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche: Erhalt von Extensivgrünland E1

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen E1 ist das vorhandene Grünland dauerhaft als Extensivgrünland zu erhalten. Hierzu sind die Flächen ein- bis maximal zweimal im Jahr in den Zeitfenstern zwischen Mitte bis Ende Juni (1. Mähd) und ca. 6-8 Wochen nach der 1. Mähd zu mähen. Das Mahdgut ist nach einer zwei- bis dreitägigen Lagerzeit abzutransportieren. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

5.2 Öffentliche Grünfläche: Erhalt von Bäumen und Sträuchern E2

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen E2 sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgängen sind standortgerechte, heimische Gehölze nachzupflanzen.

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Diese Beschränkung gilt nicht für Flächen, die von Fahrzeugen der Feuerwehr, der Rettungswache und des Katastrophenschutzes befahren werden.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Im Sondergebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind unzulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen).

4. Gestaltung der Grundstückfreiflächen

Die Grundstückfreiflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind dauerhaft als Garten- oder Grünflächen zu gestalten.

Davon sind mindestens 15% mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 10 m² und für einen Strauch 1 m².

5. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des wasserführenden Wegeseitengrabens (Bahnentwässerung) bei einem Starkregenereignis mit einlaufendem und bis zur Versickerung stehendem Oberflächenwasser zu rechnen ist.

TEXTFESTSETZUNGEN

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen.

Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Bandenwerbung und Werbung an Einfriedungen länger als 15 m,
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung,
- Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Werbeanlagen auf oder in Dachflächen integriert,
- Prismenwerbeanlagen, Laufbänder, Rollbänder, Filmwände,
- Statische Lichtstrahler (Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen),
- Akustische Werbung,
- Luft- und gasgefüllte Werbepuppen und -ballons.

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen. 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. Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Artenschutz

Rodungszeitenregelung
Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden.

Vermeidung von Vogelschlag
Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HeNatG). Es sollten gegen Vogelschlag gesicherte Gläser verwendet werden.

Beleuchtung
Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind gemäß den Erfordernissen des § 41a BNatSchG insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sollten vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, verwendet werden. Lichtkegel sollten nach unten ausgerichtet werden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden; Lichtstreuungen darüber hinaus sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Schotterungen
Gem. § 35 (9) HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 (1) Satz 1 HBO.

3. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE 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).

4. Wasser

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).

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

Trinkwasser
Aufgrund der Trinkwasserverordnung § 12 (TrinkwV) sind die Inhaber von Anlagen verpflichtet, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat und im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 2 Nr. 10 Buchstabe a installiert werden, diese der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen DIN 1989-1:2002-04 Regenwassernutzungsanlagen-Teil 1, DIN EN 16941-1:2018-06 wird nochmals hingewiesen. Die allgemein anerkannten Richtlinien zum Schutze des Trinkwassers, wie die DIN 1717, sind zu beachten.

Gewässerschutz
Zur Umsetzung von den Zielvorgaben der EU-Wasserrichtlinie (WRRL) wird auf die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen, die umfassend anzuwenden ist.

TEXTFESTSETZUNGEN

5. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

6. Stellplatzsatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Haiger ist zu beachten.

Datum		Erstellung / Änderung
20.01.2024	sw	Erstellung
22.01.2024	sw	Änderungen, Fs eingefügt
05.03.2024	sw	Änderungen, Fs neu
14.03.2024	sw	Titel geändert

geprüft:	14.03.2024, U. J.	Dateiname:	bhazw_2d4.dwg
		Blattgröße:	113,5 cm x 59,4 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		erstellt mit:	StadtCAD 22
Stand:	03.2023	basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2022

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 13.12.2017
bekanntgemacht am 23.03.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
vom 25.03.2024 bis 26.04.2024
bekanntgemacht am 23.03.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
vom 25.03.2024 bis 26.04.2024

1. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom bis

2. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

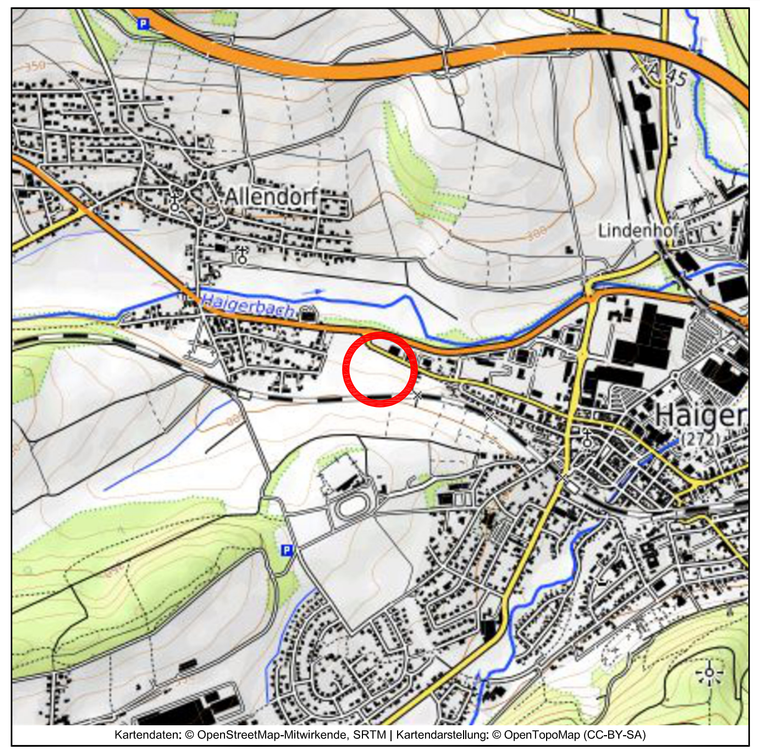
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Stadt Haiger
Bebauungsplan
"Zwischen Haiger und Allendorf"
Gemarkung Haiger

- Vorentwurf -

PlanungsbüroKoch
Planungsbüro für:
Städtebau
Freiraum
Landschaft
Straßen- und Tiefbau
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
info@pbkoch.de
Planbearbeitung
Dipl.-Ing. (TH) Ute Jülich
Stand
14.03.2024