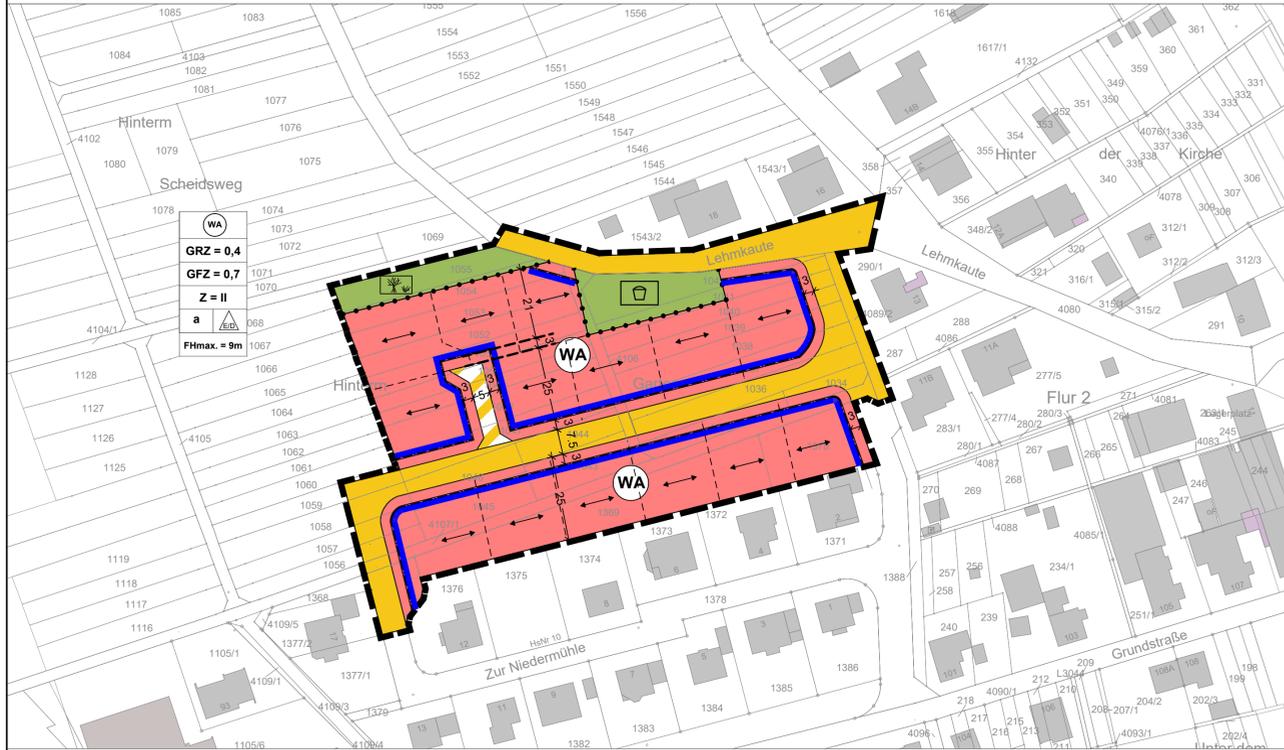




# Bauleitplanung der Stadt Haiger, Gemarkung Oberroßbach

## Bebauungsplan "Scheid/Niedermühle 2. Abschnitt

### Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB



#### RECHTSGRUNDLAGEN

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

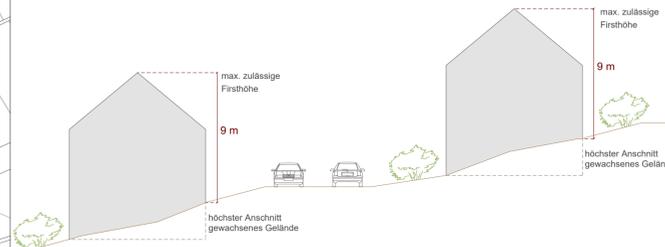
#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß 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 Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB)**  
 2.1 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), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 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.  
 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 3-reihige Hecke mit standortgerechten Laubsträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind 5 standortgerechte, großkronige Laubbäume, alternativ Hochstammobstbäume bewährter Sorten, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)**  
 6.1 Für die Bepflanzung werden standortgerechte Laubgehölze empfohlen. Standortgerechte heimische Gehölze sind z.B.:  
**Bäume:**  
 Eberesche - (Sorbus aucuparia)  
 Feldahorn - (Acer campestre)  
 Hainbuche - (Carpinus betulus)  
 Salweide - (Salix caprea)  
 Vogelkirsche - (Prunus avium)  
 und hochstämmige Obstbäume  
**Sträucher:**  
 Hasel - (Corylus avellana)  
 Hundsrose - (Rosa canina)  
 Schwarzer Holunder - (Sambucus nigra)  
 Weißdorn - (Crataegus spec.)  
 (\*für heckenartige Einfriedungen geeignet).  
 6.2 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**  
 7.1 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)**  
 7.1.1 Für Dacheindeckungen sind Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) zu verwenden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.  
 7.1.2 Für die Außengestaltung sind grelle Fassaden und Signalfarben unzulässig.  
 7.2 **Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Absatz 1 Nr. 3 HBO)**  
 7.2.1 Einfriedungen aus Stabgitterzäunen in Verbindung mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen sind unzulässig.  
 7.3 **Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 91 Absatz 1 Nr. 4 HBO)**  
 7.3.1 Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen.  
 7.4 **Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)**  
 7.4.1 Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind  
 7.4.2 Schottergärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.
- Hinweise**  
 8.1 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.  
 8.2 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). 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.  
 8.3 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.  
 8.4 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).

#### 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)

- WA** 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

##### Kennzeichnung

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

#### VERFAHRENSÜBERSICHT

##### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am \_\_\_\_\_ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_.

##### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

##### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Haiger, den \_\_\_\_\_

Der Magistrat

gez. Bürgermeister

##### AUSFERTIGUNG

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

Haiger, den \_\_\_\_\_

Der Magistrat

gez. Bürgermeister

##### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach §10(3) BauGB am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ in Kraft.

Haiger, den \_\_\_\_\_

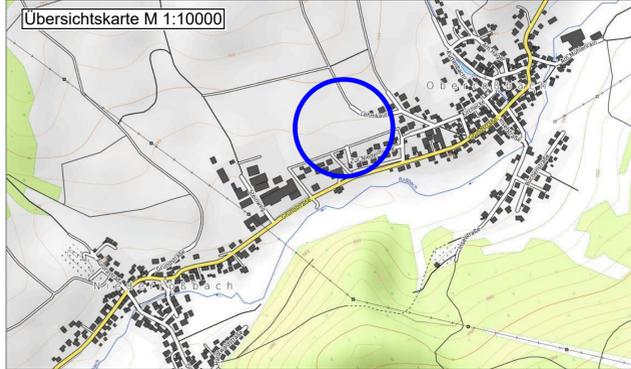
Der Magistrat

gez. Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Haiger, den \_\_\_\_\_

gez. Bürgermeister



Stadt Haiger, Gemarkung Oberroßbach  
 im Verfahren gem. § 13b BauGB  
 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

Maßstab: 1 : 1000	Planstand: Entwurf	Format: 700 / 785 mm	Plandatum: 22.02.2023	Projektnummer: 2.80-35708-03
----------------------	-----------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------------

H/B = 700 / 785 (0,55m²)

Allplan 2018

KUBUS