

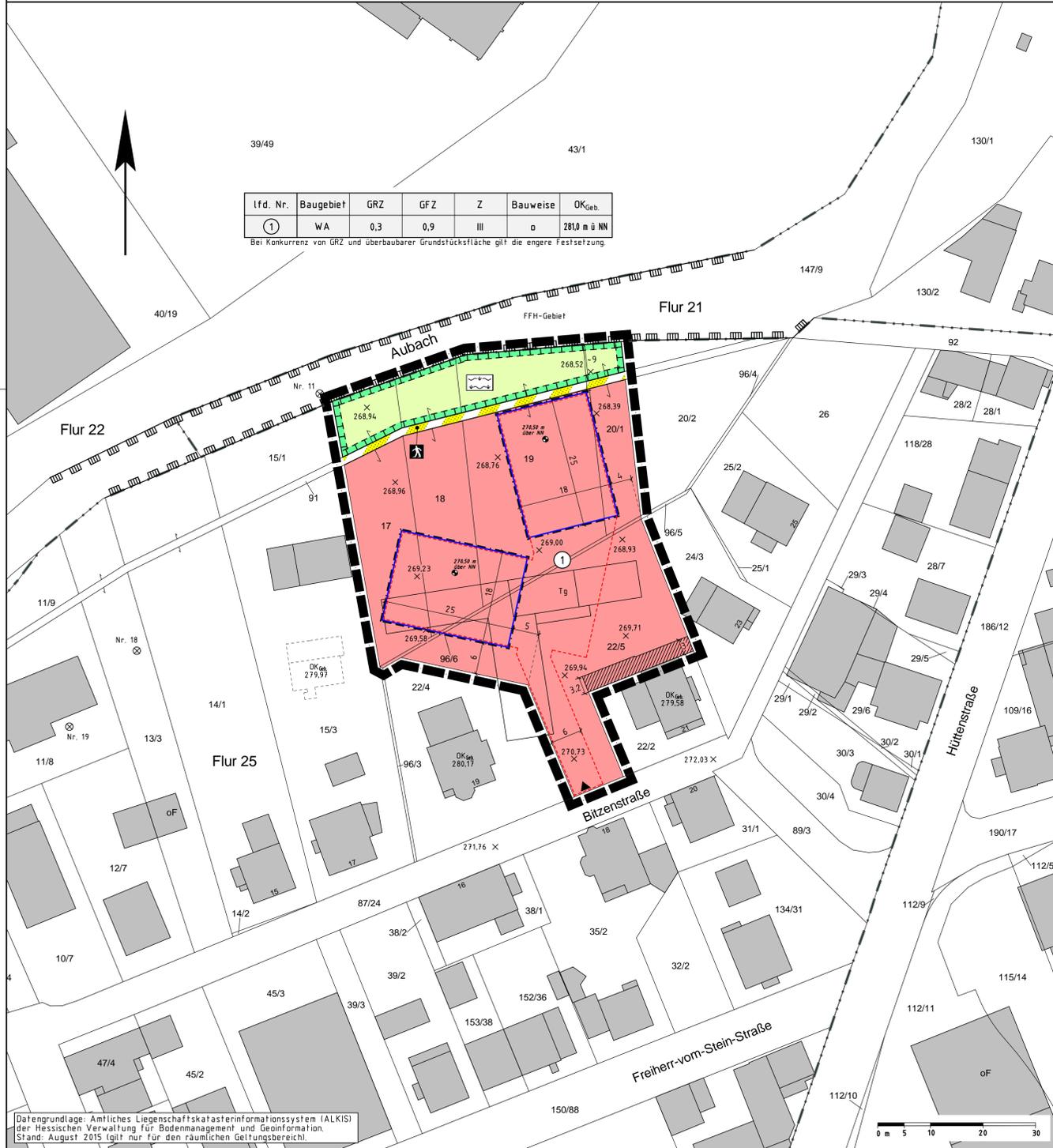
# Stadt Haiger, Kernstadt

## Bebauungsplan

### "Zwischen Bitzenstraße und Aubach"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK <sub>Geb.</sub>
1	WA	0,3	0,9	III	o	281,0 m ü NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: August 2015 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

#### 1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl
1.2.2.1		Grundflächenzahl
1.2.2.2		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Normalnull (NN); Eine Überschreitung durch technische Aufbauten ist zulässig: Oberkante Gebäude
1.2.2.4		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien offene Bauweise
1.2.3		Baugrenze Verkehrsflächen
1.2.3.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
1.2.3.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg (öffentlich)
1.2.4		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1.1		Entwicklungsziel: Erlen-Eschen-Ufergehölz mit vorgelagerter Mädesüß-Hochstaudenflur
1.2.4.2		Grenze FFH-Gebiet (ID 5215-306)
1.2.5		Sonstige Planzeichen
1.2.5.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Tiefgarage
1.2.5.1.1		Tiefgarage
1.2.6		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.1		Sollhöhe künftiges Gelände in m über Normalnull (NN)
1.2.6.2		Höhennote (Bestand) in m über Normalnull (NN)
1.2.6.3		Verdachtspunkt auf Kampfmittel (X: 3444338,0199, Y: 5623379,2799)
1.2.6.4		Nachrichtlich: Abstandsflächenbaulast zu Gunsten Flurstück 22/2

#### 2 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,5 überschritten werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
  - Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
    - Entwicklungsziel: Erlen-Eschen-Ufergehölz mit vorgelagerter Mädesüß-Hochstaudenflur  
Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Ufergehölz aus Erlen, Eschen und Weiden sowie einer vorgelagerten Mädesüß-Hochstaudenflur mit anschließendem Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Hierzu ist die Fläche zu räumen, der Oberboden 10 cm abzutragen und entlang des Baches ein zweireihiges Ufergehölz mit Erlen (*Alnus glutinosa*; Pflanzqualität Hei., 150 - 200), Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Korbweide (*Salix viminalis*) und Purpur-Weide (*Salix purpurea*) mit einer Pflanzqualität von mindestens 4 Tr., 100 - 150, sowie 3 Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit einer Pflanzqualität von mindestens 2zv, SU 10 - 12 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sollen möglichst Pflanzen von gebietsheimischer Herkunft verwendet werden.  
Vorgelagert soll der Rohboden auf einer Breite von 1,5 m bis 2 m mit einer Mischung aus Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Echtem Baldrian (*Valeriana officinalis*), Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Gewöhnlicher Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*) angesät oder angepflanzt werden. Die verbleibenden Freiflächen zum Gehweg hin sind zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln und mit einer Landschaftsrasenmischen RSM 7.3 (Landschaftsrasen für Feuchtlagen) oder RSM 8.1.3 (Biotoppmischung für magere Standorte) anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Sollten sich Neophyten wie das Indische Springkraut (*Impatiens glandulifera*) ansiedeln, sind sie während der notwendigen Pflegegänge zu entfernen.

- PKW-Stellplätze, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, soweit sie nicht über der Tiefgarage errichtet werden.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überbaute Teile der Tiefgarage sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu pflegen.
- Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es gelten 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> und 1 Strauch je 10 m<sup>2</sup>.  
Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
<i>Aesculus spec.</i>	- Kastanie	<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Betula pendula</i>	- Hängebirke	<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche	<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss	<i>Prunus avium</i>	- Kulturkirsche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	<i>Malus domestica</i>	- Apfel
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere	<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Ribes div. spec.</i>	- Beerensträucher
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Pyrus pyraeaster</i>	- Wildbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	- Hundrose
<i>Crataegus laevigata</i>	- Heckenkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	<i>Salix caprea</i>	- Salweide
		<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

- Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB:  
Die Sollhöhe des Geländes entspricht der festgesetzten Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 5 HBO.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
  - Dächer:  
Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 5°-30°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sowie extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.
  - Fassaden:  
Zur Fassadengestaltung sind Putze und Anstriche in Weiß oder gedeckten Farben zulässig.

#### 4 Hinweise

- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Haiger in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Verwertung von Niederschlagswasser
  - Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.
  - Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeffizienzgesetzes erlassene Energieinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.  
Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte in räumlicher Nähe ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind gekennzeichnet.  
Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sonderfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich.  
Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.12.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.01.2016 bis einschließlich 08.02.2016

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

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

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

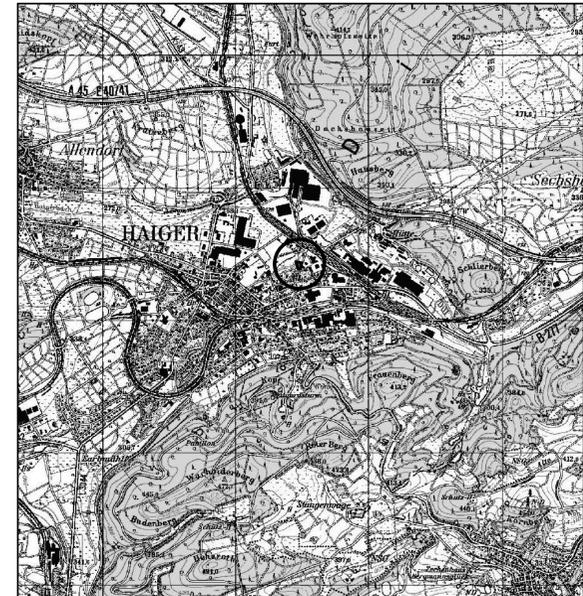
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



**VORABZUG**

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30  
Stand: 18.09.2015  
Stadt Haiger, Kernstadt  
Bebauungsplan "Zwischen Bitzenstraße und Aubach"  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Satzung  
Bearbeitet: Späth  
CAD: Roefling  
Maßstab: 1 : 500