

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufteilungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger hat in ihrer Sitzung am 25.08.2010 den Aufteilungsbeschluss gefasst.

Die ortsräumliche Bekanntmachung erfolgte am 28.02.2014.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist vom Magistrat der Stadt Haiger in der Sitzung am 24.02.2014 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 06.03.2014 bis 07.04.2014 öffentlich ausgehängt.

Die ortsräumliche Bekanntmachung erfolgte am 28.02.2014.

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 03.03.2014 durchgeführt.

Erwünschte Öffentl. des Entwurfs gem. § 4 a (3) BauGB iVm. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist vom Magistrat der Stadt Haiger in der Sitzung am 22.02.2016 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 03.03.2016 bis 04.04.2016 öffentlich ausgehängt.

Die ortsräumliche Bekanntmachung erfolgte am 24.02.2016.

Die Beteiligung und Abstimmung wurden mit Schreiben vom 25.02.2016 durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 00.00.2016 diesem Bebauungsplan mit der Begründung als Sitzung beschlossen.

Ausfertigung:

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

Bestätigung des Planverfahrens:

Das Planverfahren wird hiermit bestätigt.

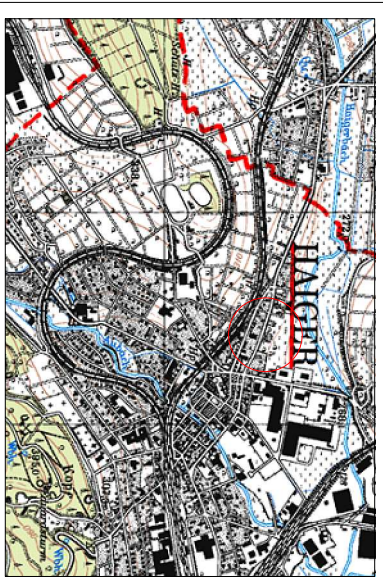
Haiger
Bürgermeister

Haiger
Bürgermeister

Haiger
Bürgermeister

Haiger
Bürgermeister

Haiger
Bürgermeister



STADT HAIGER
Gemarkung Haiger

4. Änderung Bebauungsplan
"ERLACH" (Teilbereich Allendorfer Straße)

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)
Größe des Geltungsbereiches: 2,41 ha

Maßstab 1 : 1000

Stadtmauer	Planbearbeitung	Stand
Haiger	Magistrat der Stadt Haiger	12.05.2016
	Marktplatz 7, 35708 Haiger	gez.: Baubüro

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für die als Mischgebiet (MI) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzten Flanzgebiete gilt:

- Spielhallen oder ähnliche Unternehmenseinrichtungen und Mehrzweckhallen der konzessionsfreien Bauart sind nicht zulässig.
- Versammlungsstätten jeglicher Art sind nicht zulässig.
- Tankstellen (ausgenommen Betriebsstellen für den Eigenbedarf) sind unzulässig.
- Lagerplätze für Baumaterial, Schrottplätze, Containerstellplätze, Vertriebs- oder als selbständige bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Reifengaragen über 20 m² Grundfläche sind unzulässig.
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Betriebe und Anlagen mit einem Löschwasserbedarf von mehr als 266 l/sec über einen Zeitraum von 2 Stunden sind nur zulässig, wenn der Mehrbedarf durch eine private Löschwasserversorgung abgedeckt ist (Feuerlöschleit., Zisteme, Löschwasserkonzeppte mit Sprinkleranlagen o.ä.).

1.2 Für das als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzte Flanzgebiet gilt zusätzlich zu 1.1:

- Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsverkaufsfächen sind nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt, jedoch nicht mehr als 200 m².
- Von dem Einzelhandelsabschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Kattänzenz(gle)l- und Brennstoffhandel.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gesamtzusatzung):

1. Im Misch- und Gewerbegebiet sind nur flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Daanngung von 10° zulässig.
2. Ver- und Entsorgungseleitungen sowie Kabel dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
3. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweischilder) dürfen die Gebäudehöhe nicht übertagen. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen je 20 m Fassadenlänge insgesamt max. 2 m hoch und 5 m lang sein. Reflektierende bzw. gelbe Farben sind nicht zulässig.

C. Hinweise:

1. **Denkmalschutz:** Gemäß § 20 HDiSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmalen innerhalb der Denkmalschutzzone oder der unteren Denkmalschutzzone beim Abschluss anzudeuten. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDiSchG wird verwiesen.
2. **Vermeidung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 37 Abs. 4 HWiG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verickterung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.
3. **Aufschiellung von Grundwasser:** Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies bei der Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.
4. **Artenschutz:** Die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen zu beachten. Die notwendige Entfernung von Geotzeln zur baulichen Nutzung von Grundstücken darf nur in der Zeit vom 30. September bis 1. März erfolgen.
5. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Änderungen nach der Offenlage:

Die Festsetzung **Gewerbegebiet (GEE)** wurde um den Zusatz „eingeschränkt“ (**GEE**) ergänzt.



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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
private Erschließungsstraße
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Haiger und des Flurstücks 192/14.

5. Sonstige Planzeichen

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Haiger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.	2.	3.	4.	5.	6.
Nutzungsschablonen:					
1. Art der baulichen Nutzung					
2. Grundflächenzahl					
3. Geschossflächenzahl					
4. Zahl der Vollgeschosse (max.)					
5. Bauweise					
6. maximal zulässige Gebäude- bzw. Freistöhe, gemessen in m über dem Anschnitt der Gebäudeaußenkante am höchsten Anschnitt mit dem gewachsen Gelände (vgl. Abb.1)					

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

Baugrenze

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

- Grundstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Oberflächennutzungsplanung
- Katastergrenze
- Grenzabwägungen
- Zäune
- Grundriß
- Mikschwid
- Oberflächennutzungsplanung
- Frästehende Häuser

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- MI** Mischgebiete (§ 9 BauNVO)
- GEE** Gewerbegebiet - eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

