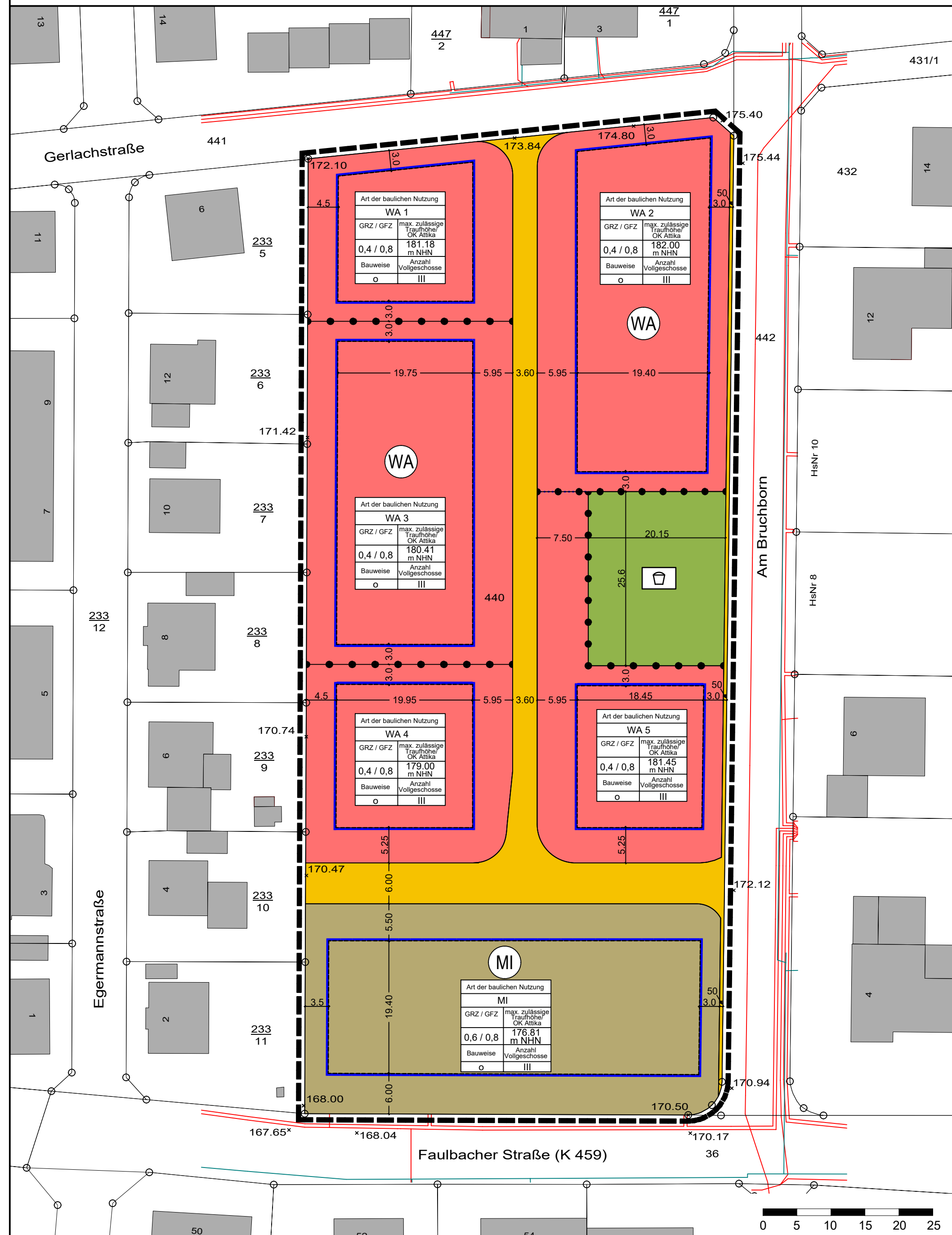




Stadt Hadamar
Landkreis Limburg-Weilburg
Bebauungsplan "Am Bruchborn-Faulbacher Straße"



I. Rechtsgrundlagen

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

II. Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung		WA	
GRZ / GFZ	max. zulässige Traufhöhe / OK Attika	0,4 / 0,8	181,18 m NHN
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse	o	III

Max. zul. Grundflächenzahl: 0,4 / 0,8
Max. zul. Geschossflächenzahl: 0,4 / 0,8
Zul. Bauweise: o = offen
Max. Anzahl zul. Vollgeschosse: III

Satteldächer = max. zulässige Traufhöhe
Flächdächer = OK Attika

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Bauweise: offen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Spielplatz

Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
- Gebäude Bestand
- Bemaßung
- Bestandshöhen
nachrichtliche Übernahme: Vermessungsbüro Büttner (14.02.2022)
- Kataster
- Erdgasleitung (nachrichtliche Übernahme: Leitungsabfrage Syna)
- Erdkabel Strom (nachrichtliche Übernahme: Leitungsabfrage Syna)

III a. Textliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In dem als **Mischgebiet** festgesetzten Plangebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 6 Abs. 2 Punkt 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In dem als **Allgemeinem Wohngebiet** festgesetzten Plangebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Punkte 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- Grundflächenzahl:** MI 0,6; WA 0,4
Überschreitung der Grundflächenzahl: Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen ist im WA bis 0,7 zulässig.
Geschossflächenzahl: MI 0,8; WA 0,8
zulässige Vollgeschosse: III Vollgeschosse
Gebäudehöhe: max. zulässige Traufhöhe/OK Attika siehe Plankarte
Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauweise: offen
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

- PKW-Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern sie nicht in Grünflächen oder Rigolen entwässert werden können und keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
- Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden sowie heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste, zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht übersteigen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriff. Weißdorn	Crataegus laevigata
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Goldrenette, Spitzrabau, Metzrenette, Gloster
Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Confer-ence, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling
Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger
Riesenkirsche
Zwetschge: Erlfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge,
Mirabelle: Mirabelle von Nancy

Pflanzqualität:
Laubbaumhochstämme: mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm
Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Dachform:**
Zulässig sind Flachdächer mit einer max. Neigung von 10° und Satteldächer.
- Begrünung von baulichen Anlagen:**
Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

III c. Hinweise

- Bodendenkmäler:**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Artenschutz:**
Rodungen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.
Beleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von Natrium-dampfleuchten oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und PKW-Stellplätze erlaubt.
- Verwertung von 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 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 BGBl. 2023 I Nr. 5 geändert worden ist). Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

IV. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) 07.11.2022
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)
- Amtlliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Hadamar, den _____ Siegel der Stadt

Bürgermeister (Michael Ruoff)

V. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Am Bruchborn-Faulbacher Straße", bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

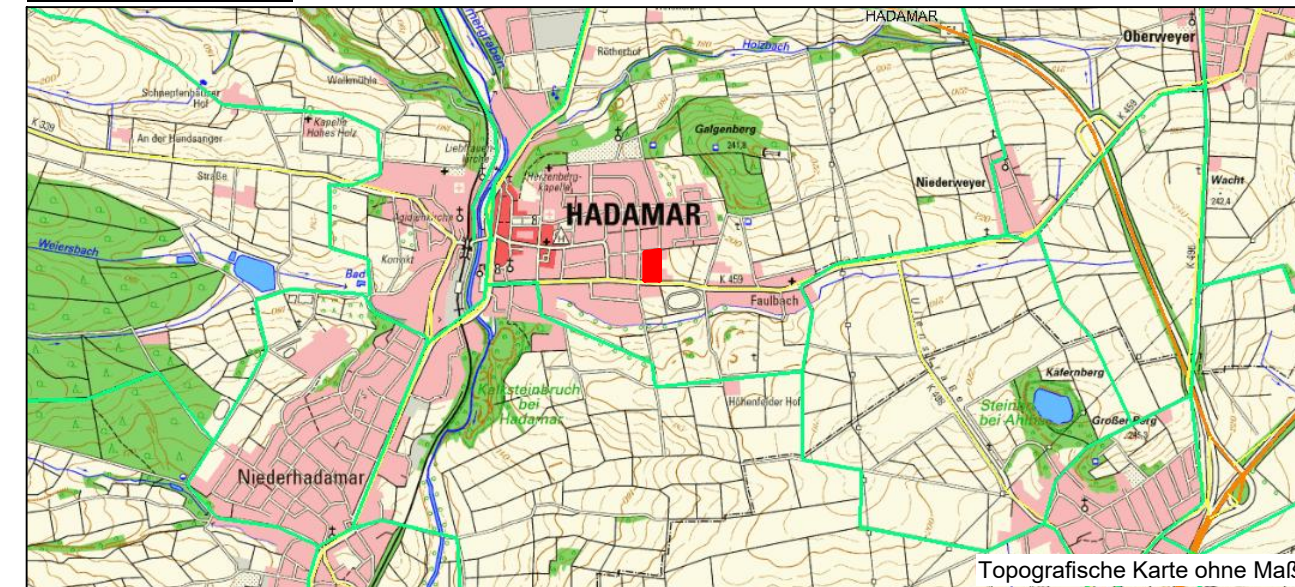
Hadamar, den _____ Siegel der Stadt

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am

Hadamar, den _____

Bürgermeister (Michael Ruoff)

VI. Übersichtskarte



Stadt Hadamar
Landkreis Limburg-Weilburg

**Bebauungsplan
"Am Bruchborn-Faulbacher Straße"
in der Stadt Hadamar**

Hadamar, den _____ Bürgermeister (Michael Ruoff)



M 1:500

Bearbeitet: Planungsbüro Stadt und Freiraum
Sabine Kraus, Stadtplannerin AKNW
Landschaftsarchitektin AKH
Odenwaldstraße 4
65549 Limburg

Entwurf
Juni 2023