

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Sinne des § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ, z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - GFZ, z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - Hmax, z.B. 10,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
Als unterer Bezugspunkt wird der Gebäudeanschnitt an der höchsten Stelle im natürlichen Gelände festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Eine Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze ist für Lichtschächte zulässig.
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Anliegerverkehr
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Hinweise**
 - Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Grünborn an der Höhle"
- Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Tiefbrunnen 1 bis 3 der Gemeinde Elz. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Erdwärmesonden**
Eine Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist im Wasserschutzgebiet wasserwirtschaftlich unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachgestaltung** gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO
Dacheindeckungen sind ausschließlich aus nicht glänzenden Materialien erdfarbener Töne (schwarz, anthrazit, braun) zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Einfriedigungen** gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO
Einfriedigungen sind in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Folgende Formen sind für Einfriedigungen zulässig: geschlossene Laubstrauchhecken, naturbelassene Holzzäune, Einfriedigungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Kletterpflanzen, Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 0,80 m.
Einfriedigungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z. B. durchgehende Bodenabstand von mindestens 15 cm zum Unterkante der Einfriedigung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite.
- Nebenanlagen** gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO
Das Garagendach ist extensiv zu begrünen.
Alle neu herzustellenden Flächenbefestigungen (Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Stellplätze) sind sparsam zu dimensionieren und wasserdrüchlässig auszubilden.
Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitfugige Pflasterbeläge), Dränpflaster, Rasenpflaster (-gittersteine), Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserdrüchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 5 HBO
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die private Grünfläche sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Steinbeeten sowie Folienabdeckungen (Unkrautfolie) und die Verwendung von Koniferen ist hierbei nicht zulässig. Nördlich der Wohnbaufläche ist eine Zufahrt in wasserdrüchlässiger Bauweise zulässig. Der Baumbestand ist gemäß der Darstellung im Plan zu erhalten und abgängige Bäume artgleich zu ersetzen.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen** gemäß § 44 BNatSchG
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind an dem geplanten Gebäude vogelschlaghemmende Maßnahmen durchzuführen: Es sind ausschließlich Fenster mit einem maximalen Aussenreflexionsgrad von 15 % oder mit einer geeigneten flächigen Markierung zulässig. Als vogelfreundlich gelten Glasbausteine, geriffeltes, geripptes, bombiertes, farbiges oder halbtransparentes Glas, sowie Gläser mit einer flächigen Markierung.

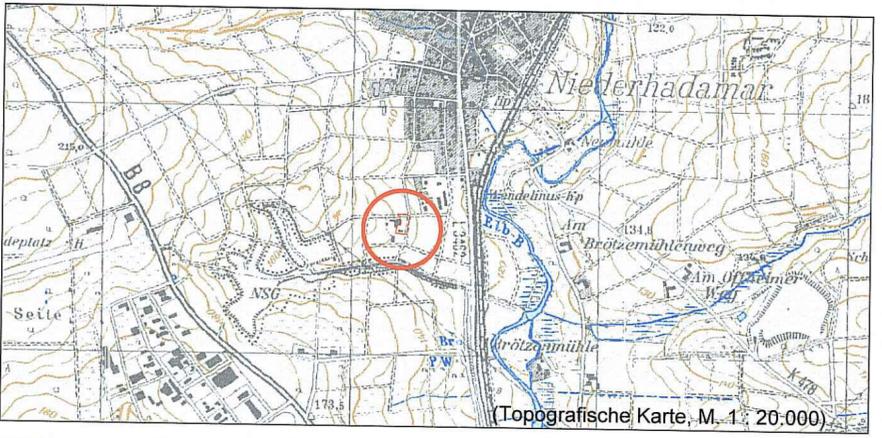
VERLAUFSPROTOKOLL

- | | | |
|--|------------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung | vom | 07.09.2018 |
| 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | vom bis einschl. | 24.10.2019
25.11.2019 |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | vom bis einschl. | 24.10.2019
25.11.2019 |
| 4. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 (1) BauGB | am | 02.07.2020 |
| 5. Amtliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss | am | 09.07.2020 |

ausgefertigt am: 06.07.2020

(Michael Ruoff)
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

Stadt Hadamar
Stadtteil Niederhadamar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Antoniushof"
Verfahren nach § 13b BauGB

Hadamar, den 13.07.2020



Maßstab
1 : 500

Michael Ruoff
(Bürgermeister)

Planstand
24.02.2020

renatur
Landschaftsplanung
Grünordnung
Stadtplanung

Anja Reymann
Diplom Geographin
Alexander Kolb
Diplom Geograph

Obergasse 36
65618 Selters
Tel. 06483 - 805628
Fax 06483 - 805629