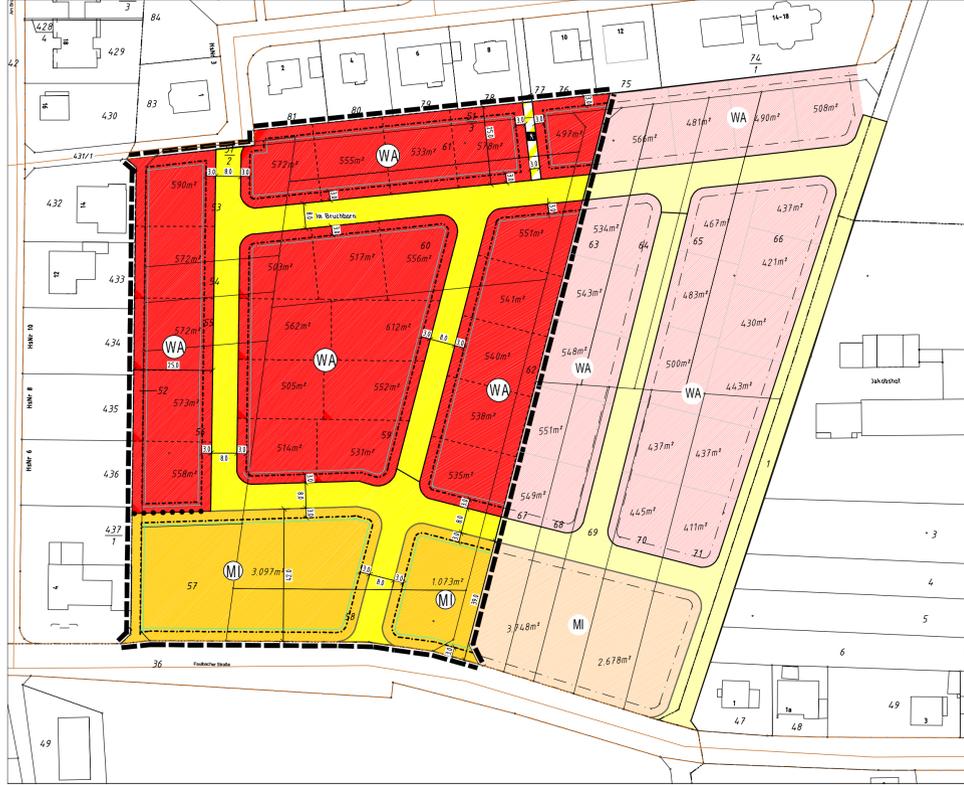




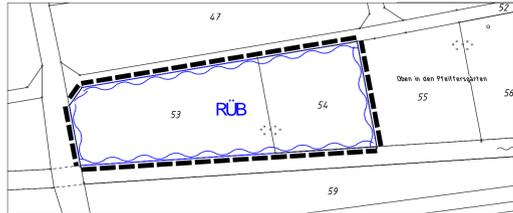
Stadt Hadamar, Kernstadt

Bebauungsplan „Galgenberg/ Bruchborn II“

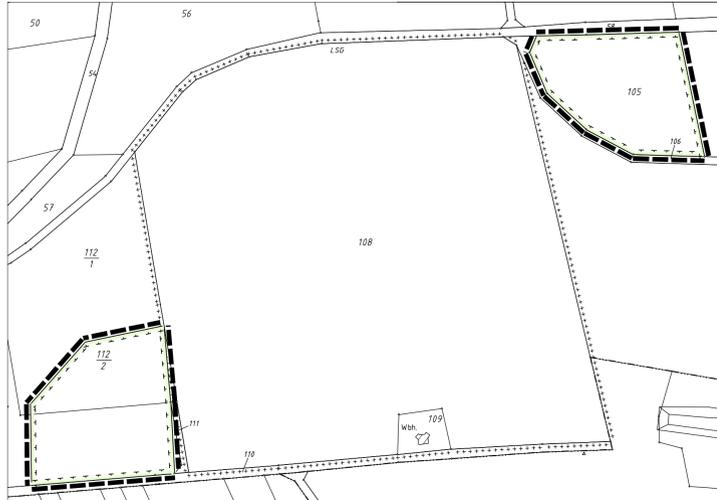
Plankarte 1. Maßstab 1 : 1000



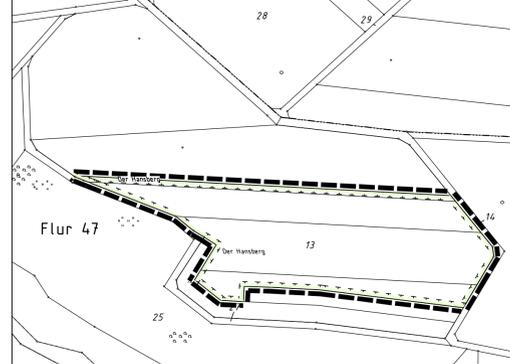
Plankarte 2. Maßstab 1 : 1000



Plankarte 3. Maßstab 1 : 2000



Plankarte 4. Maßstab 1 : 2000



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BaunVO), Planzeichenverordnung (PlanZO), 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. Zeichnerische Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse
- FHmax maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- offene Bauweise
- Baugrenzen
- Verkehrsfächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Plankarte 2: Rückhaltebecken
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Plankarte 3 und 4
- Entwicklungsziel Plankarte 3: Wiesenextensivierung, im Westteil partiell Streuobstpflanzung. Im Nordostteil partiell Pflanzung solitärer Eichen.
- Entwicklungsziel Plankarte 4: Schaffung vielfältiger Strukturen durch Umwandlung von Ackerfläche in Streuobstpflanzung, Acker- und Wiesenbrache, Wildkrautansaat, Hecken- und Solitärbaumpflanzung.
- Sonstige Planzeichen
- Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vermaßung
- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Nachrichtliche Information
- Mögliche bauliche Weiterentwicklung nach Osten

Baugebiet	GRZ	GFZ	FHmax	Z	Bauweise	Bauart
WA	0,4	0,8	9 m	II	o	E/D
MI	0,6	1,2	11 m	II	o	E/D

III. Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen
 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.2 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässige Anlagen und Nutzungen sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Gebäude für freie Berufe
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbetriebe
 - Die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben für Nahrungs- und Genussmittel ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig.
 - Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 9m, im MI 11m jeweils über der Oberkante Erdgeschossfußboden
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
 - 4.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte eine Wohnung.
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
 - 6.1 Hofflächen, Aufenthaltsbereiche, Terrassen, PKW-Stellplätze, Fußwege usw. sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.
 - 6.2 Die Rückhalteerde ist als begrünzte Mulde anzulegen und bleibt der Selbstberasung überlassen. Mit Ausnahme ständig nasser Bereiche sind die Mulde und der randliche Wall mindestens 2-mal jährlich zu mähen.
 - 6.3 Zum Erreichen der Entwicklungsziele entsprechend der Plankarten 2, 3 und 4 sind die nach Umweltbericht erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.
7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 7.1 Für die von einer Überschreitung der Grenzwerte der DIN 18005, Beiblatt 1 betroffenen Gebäude an der Faulbacher Straße gilt für Aufenthaltsräume in den Wohnungen dieser Gebäude ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R_{w, res} = 30$ dB.
 - 7.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis über den ausreichenden Schallschutz als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.
8. Zuordnung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) Die in den Plankarten 2 bis 4 festgesetzten Kompensationsflächen werden mit ihren Maßnahmen dem Plangebiet vollständig zugeordnet.
9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)
 - 1.: Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - Je Gebäude ist ein zurückgesetztes Geschoss (Staffelgeschoss) zulässig.
 - Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
 - 2.: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
 - Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
 - Von den aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen Einfriedungen, die besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
 - Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante.
 - 3.: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 - Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 qm, 1 Strauch ab Endhöhe 1,5 m 5qm.
- IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 1. Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
 2. Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
 3. Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Hadamar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 4. Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet oder ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.
 5. Das Rückhaltebecken ist entsprechend seiner Dimensionierung naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen.
 6. Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen
 - 6.1 Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden.
 - 6.2 In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.
 7. Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen
 - 7.1 Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.
 8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in dem Umfang zulässig, der für die Herstellung der Straßenkörper und des Planums der jeweiligen Gebäude einschließlich der Stellplätze innerhalb der festgesetzten Baugebiete erforderlich sind.
 9. Erneuerbare Energien
 - 9.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird hingewiesen. Es gelten die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.

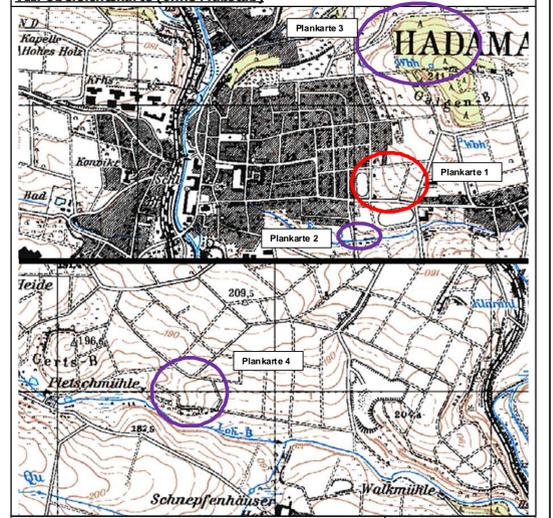
V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
 4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
 5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 6. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
 7. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
 8. Ausfertigung
- Hadamar, den _____ Siegel der Stadt _____
Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____
- Hadamar, den _____ Siegel der Stadt _____
Bürgermeister

VII. Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Datum: 3 / 2017
 Bearbeiter: H. Christopfel
 digit. Bearb.: L. Wiener

Stadt Hadamar, Kernstadt
 Bebauungsplan „Galgenberg / Bruchborn II“
 - Satzung -

in: Geograf
 Plangröße (in cm): 92 x 69
 Maßstab: siehe Plankarten

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Linden - Leingarten
 Tel.: 06403/9503-12 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christopfel@seifert-plan.com