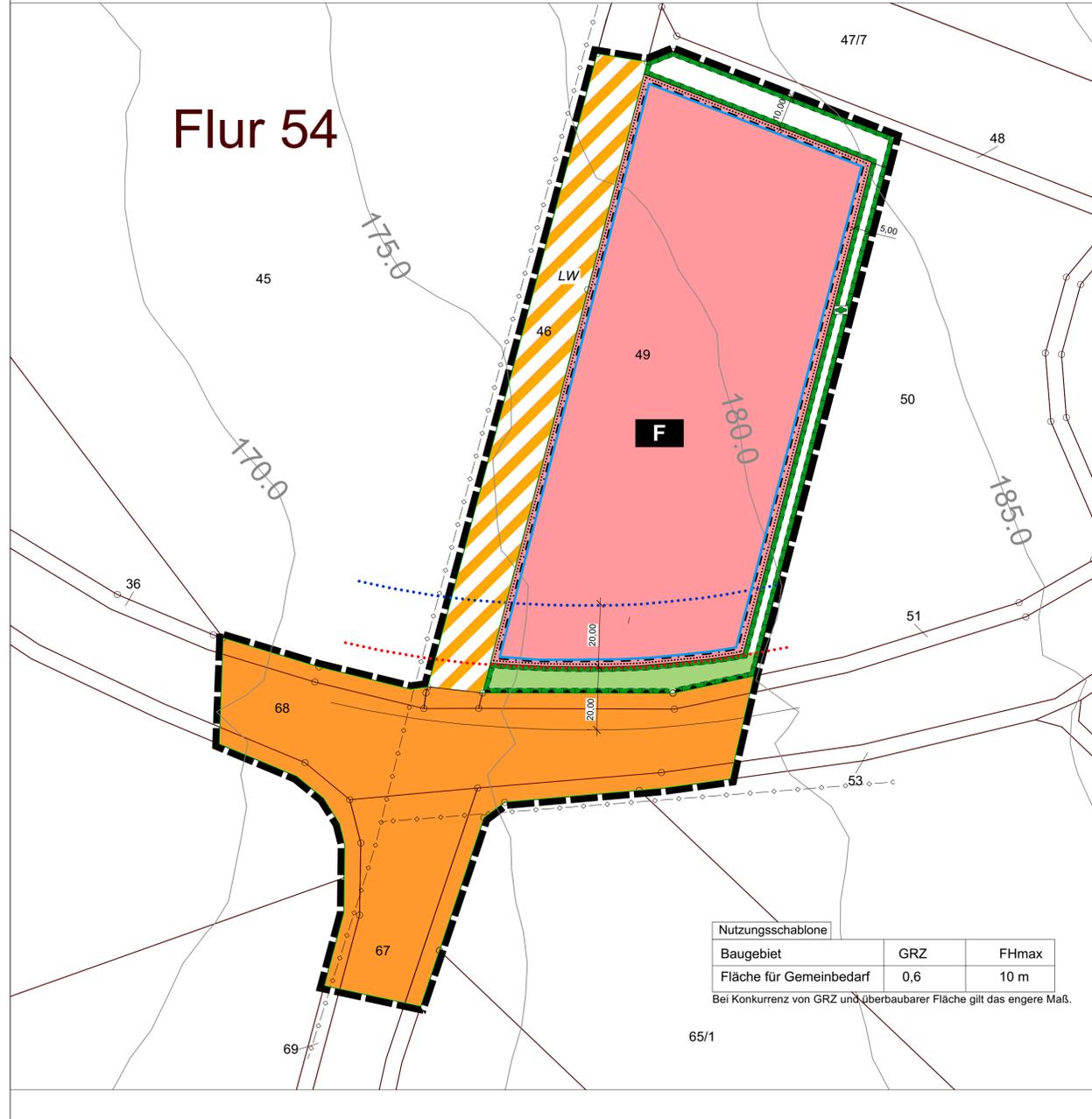




# Stadt Hadamar, Stt. Niederzeuzheim

Bebauungsplan

"In den vier Morgen - Feuerwehrhaus Hadamar-Mitte"



Nutzungsschablone		
Baugebiet	GRZ	FHmax
Fläche für Gemeinbedarf	0,6	10 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt das engere Maß.

## Rechtsgrundlagen

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

## I Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
  - 1.1 Fl. 54 Flurnummer
  - 1.2 49 Flurstücksnummer
  - 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
  - 2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
    - 2.1.1 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 2.1.2 10 m maximal zulässige Firsthöhe über Erdgeschossrofußboden (FH<sub>max</sub>)
  - 2.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
    - 2.2.1 Baugrenze
  - 2.3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)
    - 2.3.1 hier: Feuerwehr, Feuerwehrgerätehaus
  - 2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
    - 2.4.1 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
    - 2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 2.4.3 Wirtschaftsweg
    - 2.4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - 2.4.5 Bauverbotszone
    - 2.4.6 Baubeschränkungzone
    - 2.4.7 Sichtfeld
  - 2.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)
    - 2.5.1 Druckgasleitung
  - 2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
    - 2.6.1 Anlage einer Strauchhecke mit einzelnen kleinkronigen Bäumen
    - 2.6.2 Anlage einer Strauchhecke von 5 m Breite
    - 2.6.3 Naturnahe Extensivwiesenansaat
  - 2.7 Sonstige Planzeichen
    - 2.7.1 Bemaßungen
    - 2.7.2 Höhenlinien
    - 2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## III Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB / BauNVO)
  - 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB):
    - 1.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundflächenzahl und der Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen.
    - 1.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10m.
    - 1.1.3 Die Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
    - 1.1.4 Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei Dächern mit einer Neigung <15 Grad die Gebäudeoberkante (oberster Abschluss der Gebäudeaußenwand) über dem Erdgeschossrofußboden.
    - 1.1.5 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Klimageräte, Solaranlagen) um maximal 2,50 m überschritten werden.
  - 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)
    - 1.2.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses mit allen erforderlichen Nebenanlagen und zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen.
    - 1.2.2 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind insgesamt bis zu 2 Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.
  - 1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25a BauGB)
    - 1.3.1 Stellplätze, Lagerflächen, funktionsbedingte Nebenflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen, Ökopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, wie aus Gründen der Betriebssicherheit oder Belastungsfähigkeit kann hiervon abgesehen werden.
    - 1.3.2 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
    - 1.3.3 An der Ostseite der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine 1-reihige Strauchhecke anzulegen. Mindestgröße 2-mal verpflanzte Sträucher, max. bis zu 100 cm. Pflanzungen der Art gruppenweise zu je ca. 5 Exemplaren der gleichen Art. Ausfälle von mehr als 5 % sind nachzupflanzen. Artenwahl entsprechend dem Umweltbericht. Für die geplante Hecke dürfen nur gebietseigene Gehölze mit nachgewiesener regionaler Herkunft verwendet werden.
    - 1.3.4 Auf der Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereichs ist eine 10 m breite Baumhecke als 4-reihige Strauchpflanzung mit Pflanzabstand von 2 m innerhalb der Reihen anzulegen. Alle 5 m ist im Heckeninnern ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Artenwahl der Sträucher und Bäume entsprechend dem Umweltbericht.
    - 1.3.5 Durch Schalter, Zeitschaltuhren und Smart Technologien ist die insektenshonende und artenschutzgerechte Beleuchtung auf die Nutzungszeit bzw. das sicherheitstechnisch unbedingt Erforderliche zu begrenzen.
    - 1.3.6 Die Lichtmenge ist gering zu halten: Maximal 5 Lux für Wege und 10 Lux für Parkplätze.
    - 1.3.7 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektrern (max. 3.000 Kelvin) und geschlossener Gehäuse zulässig.
    - 1.3.8 Die Beleuchtung wird auf die zu beleuchtenden Bereiche (z.B. Wege, Parkplätze) ausgerichtet. Das Abstrahlen von Licht oberhalb der Horizontalen ist durch entsprechende Abschirmungen zu verhindern. Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.
    - 1.3.9 Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor festgesetzten Maßnahmen, sofern die technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.
    - 1.3.10 Festgesetzt ist eine ökologische Baubegleitung zur Gewährleistung eines schonenden Umgangs mit Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe und der Minimierung von Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit.
    - 1.3.11 An zusammenhängenden Glasflächen mit mehr als 20 qm Größe ist vermehrter Vogelschlag mit Hilfe folgender Maßnahmen sicher zu unterbinden:
      - Einsatz von reflexionsreduzierten Gläsern (Reflexionsgrad max. 8 %)
      - Verzicht auf Pflanzungen von Gehölzen in einem Abstand bis zu 15 m
      - Verwendung transluzenter Gläser oder Aufbringen geeigneter Markierungen auf der Außenseite der Fenster oder Verwendung von geprüfem Vogelschutzglas. Die betreffende Beurteilung ist im Bauantrag vorzunehmen. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Stiften ist unwirksam und nicht statthaft.
- 1.4 Gebiete zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9(1)23b BauGB)
  - 1.4.1 Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden und baulichen Anlagen sind Solaranlagen zu installieren.

- 1.4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)
  - 2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist zur Herstellung und Gestaltung von Dachflächen und Gebäudeaußenwänden die flächige Verwendung von Materialien mit spiegellender oder dauerhaft hochglänzender Oberfläche unzulässig.
  - 2.2 Einfriedungen sind ausschließlich in gebrochener Form in Verbindung mit einheimischen standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen oder als selbständige Laubhecke zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.
  - 2.3 Nicht überbaubare Baumstümpfflächen sind zu mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der im Umweltbericht enthaltenen Pflanzenlisten zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 20 qm, ein Strauch 3 qm.

## IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
2. Verwertung von Niederschlagswasser
  - 2.1 Abwasser, insbesondere 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).
  - 2.2 Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig
3. Bodenschutz
  - 3.1 Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.
  - 3.2 Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und womöglich wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen max. 2 m hoch sein.
4. Rationeller Umgang mit Energie
  - 4.1 Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020).
  - 4.2 An öffentliche Gebäude angrenzende Stellplätze sind mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität nach GEG auszustatten. Dabei bedeutet Leitungsinfrastruktur mindestens eine Umsetzung durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme oder vergleichbaren Maßnahmen. Ebenso erforderlich ist Raum für notwendige Zähler, intelligente Messsysteme, Lademanagement und Schutzelemente.
5. Artenschutzrechtlicher Hinweis
  - 5.1 Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG sind zu beachten.
  - 5.2 Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

## V Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB 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 \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten in dem Amts- und Mitteilungsblatt "Hadamar aktuell" \_\_\_\_\_

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

Hadamar, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

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

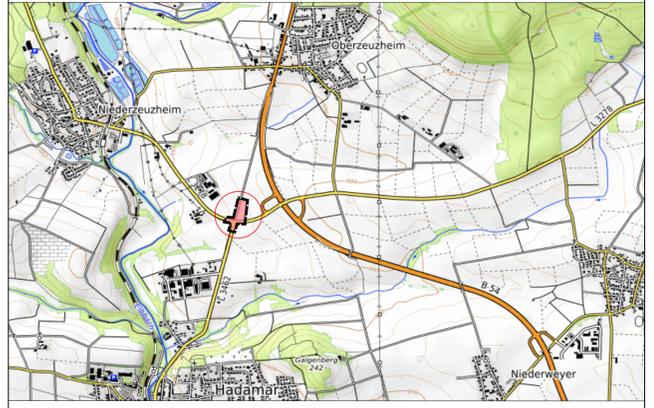
Hadamar, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_



# Stadt Hadamar, Stt. Niederzeuzheim

## Bebauungsplan

"In den vier Morgen - Feuerwehrhaus Hadamar-Mitte"



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
	Format	.....	Maßstab 1 : 1000
Art der Änderung / Planstand	Datum		Bearbeiter / digit. Bearbeiter
Vorentwurf	Juli 2023		H. Christophel / A. West

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leihgestern  
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 12  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: hendrick.christophel@seifert-plan.com