



Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzfläche zum "Bebauungsplan zwischen L3278 und K479" Stadt Hadamar, Ortsteil Niederzeuzheim
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und § 80 BNatSchG können Festsetzungen für Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden. Zugeordnet werden die Ersatzflächen für den Retentionsausgleich:
Gemarkung: Niederzeuzheim, Flur: 34, Flurstück: 97

Baufenster I
Art der baulichen Nutzung: MI

GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäuhöhe
0,4 / 0,9	154,00 m NHN
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
o	II

Baufenster II
Art der baulichen Nutzung: MI

GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäuhöhe
0,4 / 0,9	151,00 m NHN
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
o	II

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 BauGB)

MI Mischgebiet

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

Nutzungsschablone Baufenster I

Art der baulichen Nutzung		Art der baulichen Nutzung: MI = Mischgebiet
MI	MI	
Max. zul. Grundflächenzahl	GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäuhöhe
0,4 / 0,9	0,4 / 0,9	154,00 m NHN
Max. zul. Geschossflächenzahl	Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
o	o	II
Zul. Bauweise	o = offen	Max. Anzahl zul. Vollgeschosse

Nutzungsschablone Baufenster II

Art der baulichen Nutzung		Art der baulichen Nutzung: MI = Mischgebiet
MI	MI	
Max. zul. Grundflächenzahl	GRZ / GFZ	max. zulässige Gebäuhöhe
0,4 / 0,9	0,4 / 0,9	151,00 m NHN
Max. zul. Geschossflächenzahl	Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
o	o	II
Zul. Bauweise	o = offen	Max. Anzahl zul. Vollgeschosse

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

- Baugrenze
- Bauweise: offen

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

- Straßenverkehrsfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs-/Ersatzflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhalt Einzelbaum: Linde

Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Abflussgebiet HQ 100 nach HWG gem. Geoportal Hessen
- Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach HWG gem. Geoportal Hessen
- 10m Gewässerrandstreifen gem. natureg-viewer Hessen
- Fläche für Abgrabungen (§ 9 Abs. 17 BauGB)
- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 17 BauGB)
- Beanspruchter Retentionsraum
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestand - Kulturdenkmal
- Bemaßung
- Ortsdurchfahrtsstein (OD - Stein)
- Einfahrtsbereich
- Kataster
- Böschung geplant (Lage unverbindlich)
- Böschung Bestand (nachrichtliche Übernahme)
- Erdgasleitung (nachrichtliche Übernahme)
- Erdkabel Strom (nachrichtliche Übernahme)

III a. Textliche Festsetzung

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

- 1.1. 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 und
 - Tankstellen.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1. **Grundflächenzahl:** 0,4
Überschreitung der Grundflächenzahl: Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen ist bis 0,8 zulässig.
Geschossflächenzahl: 0,9
zulässige Vollgeschosse: siehe Plankarte
Gebäudehöhe: siehe Plankarte

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

- 3.1. Bauweise: offen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Nr. 4 BauNVO)

- 5.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie zum Geländeausgleich für Erschließungsflächen und PKW-Ausstellungsflächen/PKW-Stellflächen sowie für Retentionsmaßnahmen erforderlich werden.

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

- 6.1. Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Pflanzflächen herzustellen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.
6.2. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Böschung sollen durch standortgerechten Gehölze gem. Pflanzliste in der Begründung bepflanzt werden.
6.3. Der als erhaltenswert festgesetzte Baum (Linde) auf der Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und/oder Beseitigung ist eine Ersatzpflanzung gleicher Wertigkeit am Standort vorzunehmen.
6.4. Ausstellungsfächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, solange keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

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

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

III c. Hinweise

- 1. Bodendenkmäler:**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

- 2. Artenschutz: Rodungen**
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Aufwaidfreimachungen 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 Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und Ausstellungsfächen erlaubt.

- 3. Verwertung von Niederschlagswasser:**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 WHG Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 BGBl. I S. 2771 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).

- 4. Vorsorgender Hochwasserschutz**
Die geplante Böschung auf Flurstück 55/4, Flur 34 liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Elbbachs. Stattfindender Retentionsraumverlust ist ortsnah auf dem Flurstück 97, Flur 34 zu kompensieren. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen wurden erteilt.

IV. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	23.10.2020
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	17.03.2021
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17.03.2021
4. Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	29.03.2021 bis einschl. 29.04.2021
5. Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	29.03.2021 bis einschl. 29.04.2021
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.02.2022
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	01.03.2022
8. Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	14.03.2022 bis einschl. 29.04.2022
9. Beteiligung der Behörden und TöB (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	07.03.2022 bis einschl. 29.04.2022
10. Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)	
11. Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Hadamar, den _____ Siegel der Stadt

Bürgermeister (Michael Ruoff)

V. Inkrafttreten

Der "Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479", 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



Hadamar, den _____ Bürgermeister (Michael Ruoff)

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

Satzung
Juni 2022