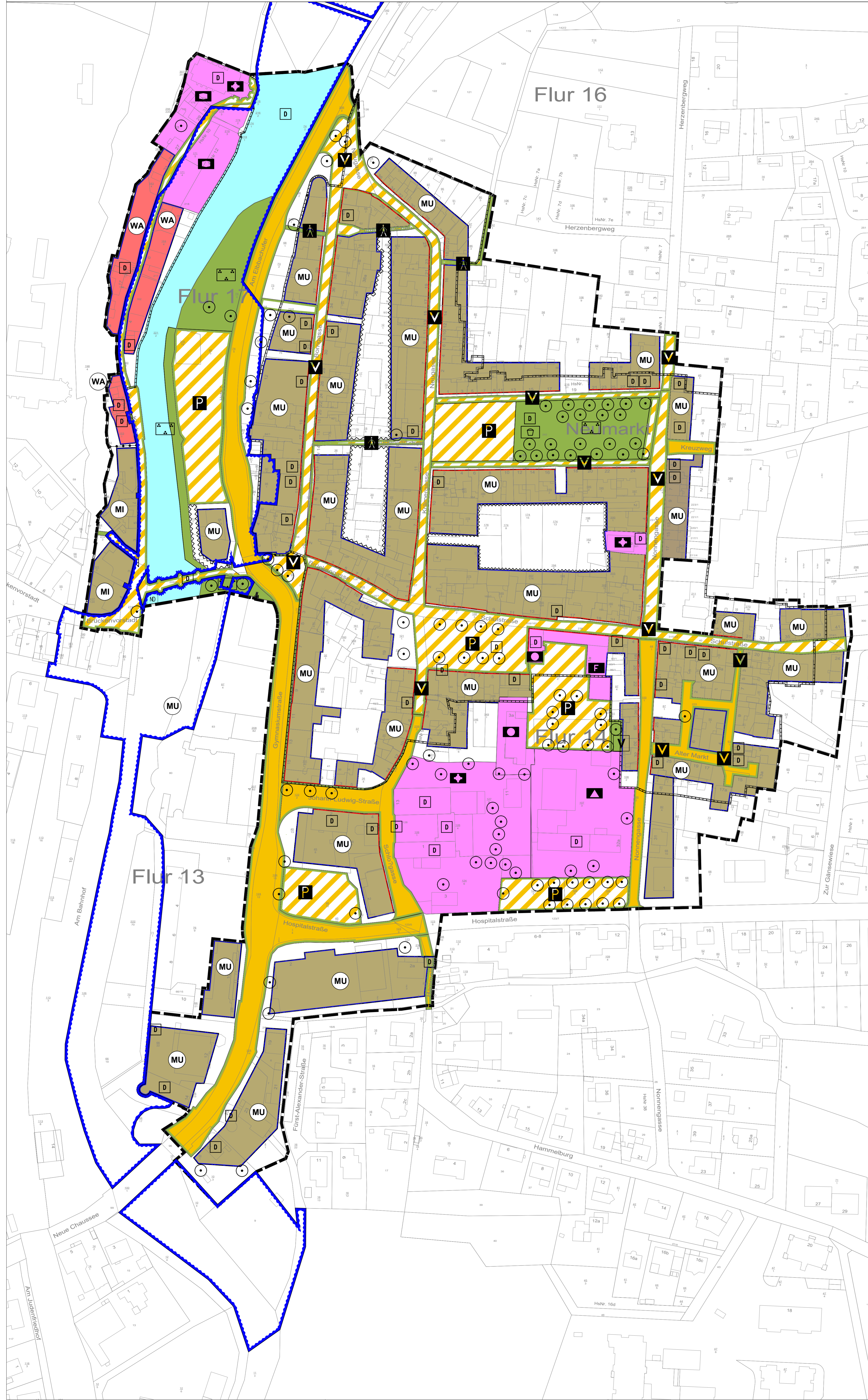




Stadt Hadamar Bbauungsplan "Altstadt"



LEGENDE

- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Polygonpunkt
 - Flurstücksnummer
 - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)**
- MU Urbanes Gebiet
 - MI Mischgebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
 - Baulinie, überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)**
- Öffentliche Verwaltung - Rathaus
 - Feuerwehr
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1)10 BauGB)**
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Nutzungszweck: Grundstücksfläche, Zufahrt Baublock
- Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Allgemeine Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- Grünflächen (§9(1)15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Parkanlage
 - Zweckbestimmung Spielplatz
- Wasserflächen (§9(1)16a BauGB)**
- Wasserfläche, hier: Elbbach
- Bindungen für Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)**
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Kulturdenkmal, Einzeldenkmal
 - Naturdenkmal
 - Überschwemmungsgebiet

RECHTSGRUNDLAGEN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 Für die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und für die und als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Plangebiete gilt:
 Unzulässig sind
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés, Wettbüros und vergleichbare Betriebe) sowie
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotschem Charakter ausgerichtet sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne von § 34 BauGB beurteilt. Vorhaben haben sich nach dem Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Geschossigkeit) unter Berücksichtigung der denkmalsrechtlichen Anforderungen (Gesamtanlagen) in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB), Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht dem Abstandflächen zulässig sind, sind in Form aufsteigender Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
 Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 11 HBO)

- § 1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
- (1) Baukörper:
- Die Fachwerk- und Massivbauten sind zu erhalten und wiederherzustellen. Sollten Bauten ersetzt werden müssen, so sind diese Ersatzbauten im Umriss, in der Größe, in der plastischen Erscheinung und an derselben Stelle des Altbaus zu errichten. Bei Bauten, die ganz oder teilweise aus Fachwerk errichtet werden, ist das Fachwerk als konstruktiv selbsttragende Einheit auszubilden. Eine Fachwerkverblendung oder -vorhang sind unzulässig.
 - Gebäude sind grundsätzlich traufständig zur Erschließungsstraße auszurichten. Ausnahmen sind zulässig, sofern historische Vorbilder oder denkmalsrechtliche Anforderungen eine andere Gebäudestellung begründen.
 - Aneinandergrenzende Baukörper müssen Versprünge von Firstlinie, Traufe, Dach, Sockelhöhe und Wandhöhe aufweisen. Das gestalterische Zusammenfassen von Teilen vorhandener Fassaden und aneinandergrenzender Gebäude zu einer Einheit ist unzulässig.
- (2) Fassaden:
- Fassaden sind als Ganzes, einschließlich der Ausfachungen, der Schnitzereien, Inschriften usw. zu erhalten und gemäß dem ursprünglichen Zustand oder gemäß einer späteren gestaltungsentscheidenden Umbauphase wiederherzustellen.
 - Die Festlegung der Farbgebung erfolgt generell durch die Untere Denkmalschutzbehörde in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
 - Sockel bestehen sichtbar aus Naturstein oder Ziegel und können geschlämmt oder geputzt werden.
 - Fassadenflächen sind als Fachwerk, Putzflächen oder in Holz senkrechter Gliederung zulässig. Vorhandenes Natursteinmauerwerk ist zu erhalten.
 - Fassadenverkleidungen, Verkleidungen von Dachaufbauten und Sockeln aus glatten, polierten und glänzenden Materialien (insbesondere Fliesen, Metall, Kunststoffplatten, Mosaiken) sind unzulässig.
 - Fassaden sind vertikal und horizontal zu gliedern. Vertikale Untergliederung erfolgt insbesondere durch Fachwerk, Vor- und Rücksprünge sowie durch die Formate von Fenster- und Türöffnungen.
 - Die horizontale Gliederung erfolgt im Wesentlichen durch die Absetzung des Obergeschosses (Vorsprung, Risalit).
- (3) Dächer:
- Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 40° bis 60° auszubilden.
 - In nicht einsehbaren Blockinnenbereichen, die von der Straßenseite nicht einsehbar sind, sind auch Flachdächer zulässig.
 - Entlang der Straßenseiten sind ausschließlich traufständige, geneigte Dächer zulässig. Ausnahmen von der Traufständigkeit sind zulässig, sofern historische Vorbilder oder denkmalsrechtliche Anforderungen eine andere Gebäudestellung begründen.
 - Geneigte Dächer sind in kleinteiligen Materialien dunkelgrauer Farbe einzudecken, vorzugsweise Naturschiefer. Glänzende Materialien sind unzulässig. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig, sie sind - bei entsprechender Eignung der Gebäudeausrichtung - vorzugsweise an der straßenabgewandten Dachseite anzubringen.
 - Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gewinnung von Sonnenenergie oder als Terrasse/Balkon genutzt werden.
- (4) Schaufenster:
 Bei Fachwerkbauten sind Schaufenster in das vorhandene Fachwerkgerüst einzufügen.
- (5) Werbeanlagen:
- Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Verbindung mit dem Gebäude zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
 - Die Beleuchtung Werbeanlagen und Schaufenster muss blendungsfrei sein. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zugelassen.

Gestaltung von Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 HBO)

- Grundstücksflächen sind überwiegend mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine) sind unzulässig, ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze.
- Mülltonnen dürfen, außer zum Zweck der Leerung am Abholungstag, nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Sofern eine Unterbringung im Gebäude oder auf straßenabgewandten Grundstücken nicht möglich ist, sind die Mülltonnen einzuhausen. Die Einhausungen sind in Anpassung an die Hauptgebäude zu gestalten.

Ausnahmen, Abweichungen

Ausnahmen und Abweichungen können unter Anwendung des § 73 HBO im Einvernehmen mit der Stadt Hadamar im Einzelfall zugelassen werden.

Hinweise

Denkmalschutz:
 Gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisrat anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
 Bei Bauvorhaben ist in dem seit der mittelalterlichen Stadtentwicklung besiedelten und bebauten Gebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Ersatz- und Neubebauungen und anderen größeren, mit Ausschachtungen verbundenen Maßnahmen sind die Bauarbeiten durch einen archäologischen Sachverständigen (Grabungsform) zu begleiten. Sollten Reste vorgeschichtlicher Besiedlung, Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, sind diese zu dokumentieren und zu sichern. Auf die weiteren Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere § 16 HDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) und § 20 HDSchG (Genehmigungsverfahren) wird verwiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser:
 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Grundwasserschutz:
 Teile des Plangebiets liegen in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen III Beselich-Oberiefenbach (StAnz Nr. 14 1965, Seite 396 ff.). Die Schutzgebietfestsetzungen sind zu beachten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz:
 Teile des Plangebiets und bestehende Bebauung liegen innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Elbbaches bzw. grenzen daran an. Für Erweiterungen baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist eine wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

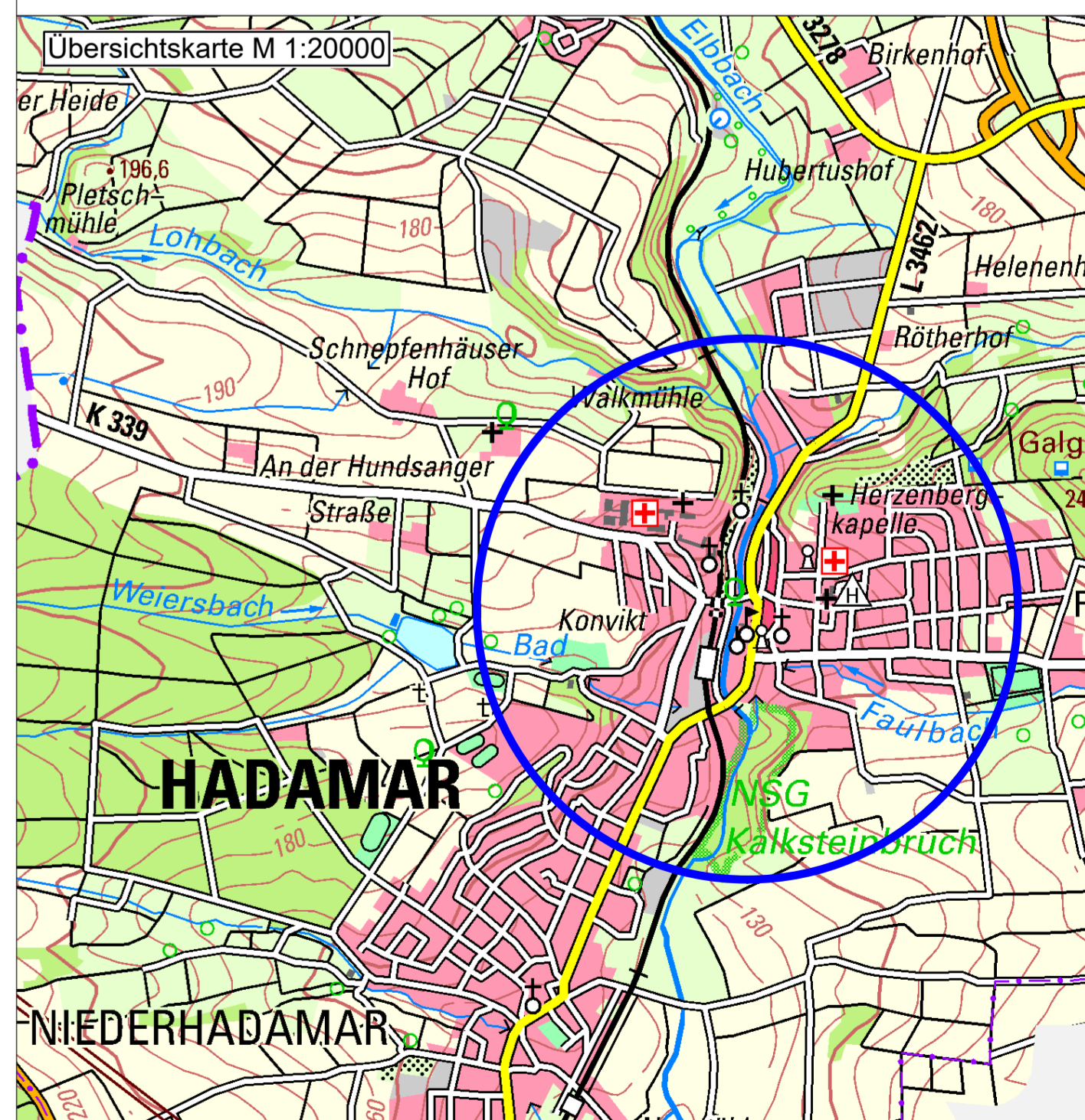
VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.06.2017.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____ Der Magistrat Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____ Der Magistrat Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ Der Magistrat Bürgermeister	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ Der Magistrat Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ Der Magistrat Bürgermeister	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ Der Magistrat Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG der Offertage im am _____ Der Magistrat Bürgermeister	
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ Der Magistrat Bürgermeister	

AUSFERTIGUNGSVERMERK
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Magistrat
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG
 mit Bekanntmachung im am _____



Stadt Hadamar
Bebauungsplan "Altstadt"

Planverfasser:
KUBUS planung
Allenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 65-0

Maßstab: 1 : 1000	Planstand: Entwurf	Format: 841 / 984 mm	Plandatum: 21.02.2024	Projektnummer: 2.80-65589-01
----------------------	-----------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------------