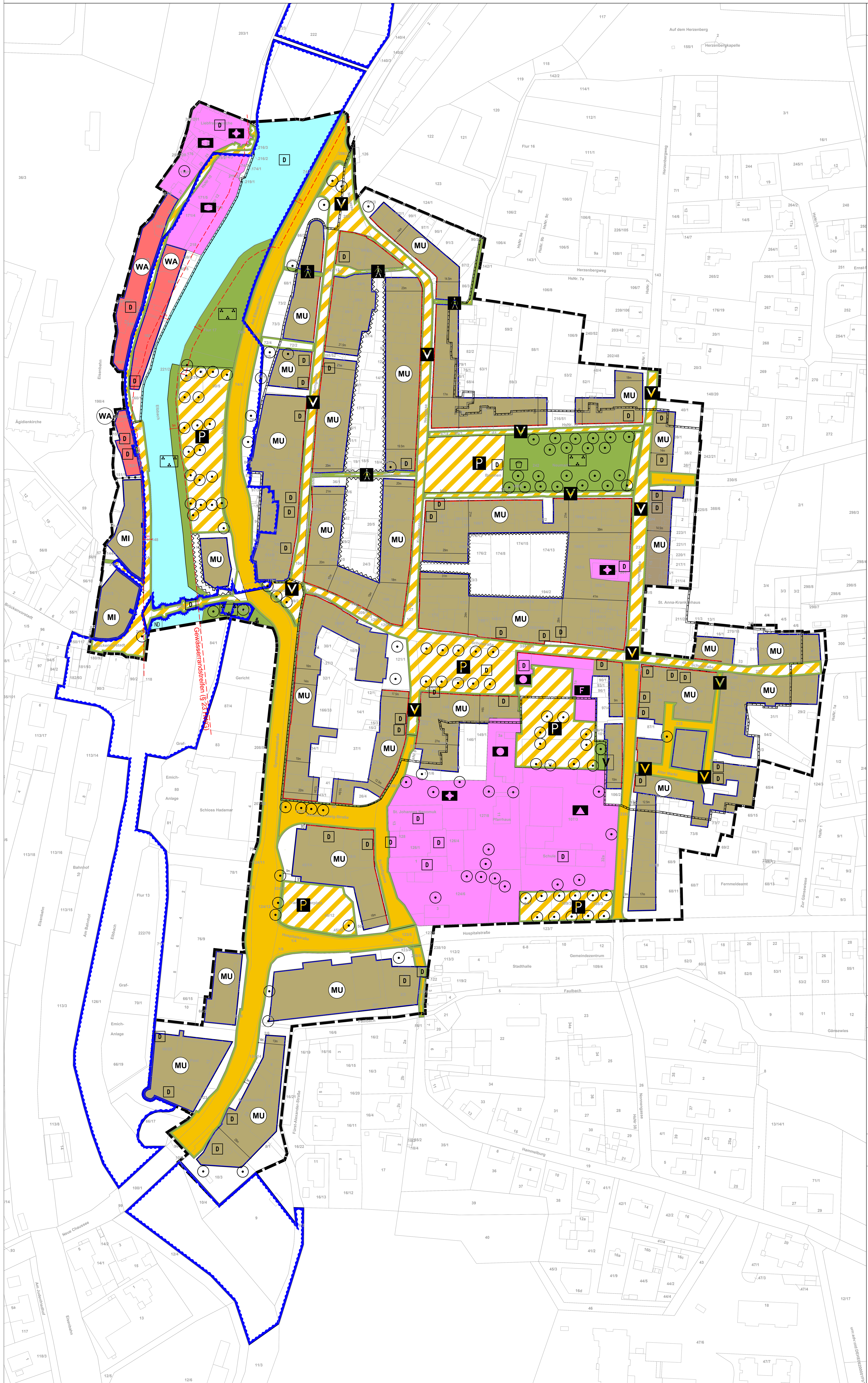
Stadt Hadamar Bebauungsplan "Altstadt"



LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl.44 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 35/20 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1.

- 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 Zweckebn dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1)10 BauGB)

- Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Nutzungszweck: Grundstücksfreifläche, Garten, Zufahrt Baublock

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- 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
- D — Kulturdenkmal, Einzeldenkmal
- ND — Naturdenkmal
- Überschwemmungsgebiet
- Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG)

RECHTSGRUNDLAGEN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Für die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und für die und als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Plangebietsteile gilt:
Unzulässig sind
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (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 erotischem Charakter ausgerichtet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 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 denkmalrechtlichen Anforderungen (Gesamtanlagen) in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB), Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in Form aufsteigender Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Notwendige Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück, auch in den nicht überbaubaren Flächen, zulässig.

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

4.1 PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern. In den Teilen des Plangebiets, die innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets liegen, gilt die Festsetzung unter dem Vorbehalt der technischen und wirtschaftlichen Zumutbarkeit.

4.2 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.

5. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Zeichnerisch festgesetzte, zu erhaltende Bäume sowie die Baum- und Gehölzbestände in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind zu erhalten und Ausfälle durch standortgeeignete Laubbäume (Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Gestaltungssatzung gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m.) 91 HBO)

§ 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)

(1) Baukörper:
1. Die Fachwerk- und Massivbauten sind zu erhalten und wiederherzustellen.
2. 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.
3. Gebäude sind grundsätzlich traufständig zur Erschließungsstraße auszurichten. Ausnahmen sind zulässig, sofern historische Vorbilder oder denkmalrechtliche Anforderungen eine andere Gebäudestellung begründen.
4. 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:
1. Fassaden sind als Ganzes, einschließlich der Ausfachungen, der Schnitzereien, Inschriften usw. zu erhalten und gemäß dem ursprünglichen Zustand oder gemäß einer späteren gestaltentscheidenden Umbauphase wiederherzustellen.
2. Die Festlegung der Farbgebung erfolgt generell durch die Untere Denkmalschutzbehörde in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
3. Sockel bestehen sichtbar aus Naturstein oder Ziegel und können geschlämmt oder geputzt werden.
4. Fassadenflächen sind als Fachwerk, Putzflächen oder in Holz senkrechter Gliederung zulässig. Vorhandenes Natursteinmauerwerk ist zu erhalten.
5. Fassadenverkleidungen, Verkleidungen von Dachaufbauten und Sockeln aus glatten, polierten und glänzenden Materialien (insbesondere Fliesen, Metall, Kunststoffplatten, Mosaiken) sind unzulässig.
6. Fassaden sind vertikal und horizontal zu gliedern. Vertikale Untergliederung erfolgt insbesondere durch Fachwerk, Vor- und Rücksprünge sowie durch die Formate von Fenster- und Türöffnungen.
7. Die horizontale Gliederung erfolgt im Wesentlichen durch die Absetzung des Obergeschosses (Vorsprung, Risalit).

(3) Dächer:
1. Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 40° bis 60° auszuzubilden.
2. In nicht einsehbaren Blockinnenbereichen, die von der Straßenseite nicht einsehbar sind, sind auch Flachdächer zulässig.
3. Entlang der Straßenfronten sind ausschließlich traufständige, geneigte Dächer zulässig. Ausnahmen von der Traufständigkeit sind zulässig, sofern historische Vorbilder oder denkmalrechtliche Anforderungen eine andere Gebäudestellung begründen.
4. Geneigte Dächer sind in kleinmaßstäblichen 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.
5. 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:
1. Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Verbindung mit dem Gebäude zulässig, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
3. Die Beleuchtung Werbeanlagen und Schaufenstern muss blendungsfrei sein. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zugelassen.

§ 2 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)

(1) Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine) sind unzulässig, ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze.

(2) Mülltonnen dürfen, außer zum Zweck der Leerung am Abholungstag, nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Sofern eine Unterbringung im Gebäude oder auf straßenabgewandten Grundstücksteilen nicht möglich ist, sind die Mülltonnen einzuhausen. Die Einhausungen sind in Anpassung an die Hauptgebäude zu gestalten.

Hinweise:

Denkmalschutz:
Gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss 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 Bauvorhaben mit Erdarbeiten muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung die Bodeneingriffe begleiten.

Bei Ersatz- und Neubebauungen und anderen größeren, mit Ausschachtungen verbundenen Maßnahmen sind die Bauarbeiten durch einen archäologischen Sachverständigen (Grabungsfirma) zu begleiten. Sollten Reste vorgeschichtlicher Besiedlung, Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler zerstört werden. Daher müssen im Vorfeld weiterer Bauarbeiten die festgestellten Kulturdenkmäler dokumentiert und gesichert werden (§ 18 Abs. 5 HGSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Die Hinweise sollen in die Baugenehmigungen aufgenommen werden.

Kampfmittel:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. IN den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifenende Baumaßnahmen in einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen bis in eine Tiefe von 5 m (Ab GOK II. Weltkrieg) erforderlich., auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Naturschutz:
Die Beseitigung des Naturdenkmals „Roßkastanie an der alten Brücke“ sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe der Verordnung über die Ausweisung des Naturdenkmals verboten (§ 28 Abs. 2 BNatSchG). Geschützt ist auch der Wurzelbereich (Auslage Krone zuzüglich 1,5 m).

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-Obertiefenbach (StAnz Nr. 14 1965, Seite 396 ff.). Die Schutzgebietsfestsetzungen sind zu beachten.
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Erdaufschlüsse hergestellt, die sich auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht des § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.
Wir bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde (Wasserbehörde des Landkreises) unverzüglich anzuzeigen.

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.

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses im ____________________
am __.__.____ .

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Öffentlichkeitsbeteiligung im ____________________
am __.__.____ .

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

ENTWURFSBESCHLUSS
gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadverordneten-versammlung am __.__.____ .

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____
bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Offenlage im ____________________
am __.__.____.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.____
bis einschließlich __.__.____ .

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____ .

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

Ort, den __.__.____

Der Magistrat

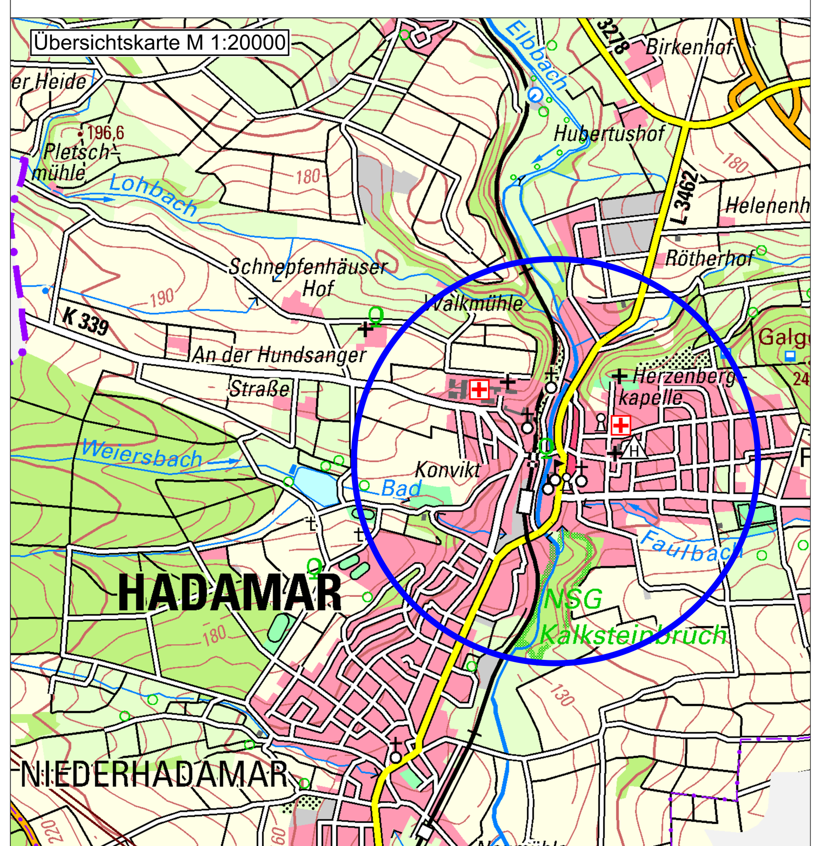
....
Bürgermeister

RECHTSKRAFTVERMERK
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im ____________________
gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am __.__.____ .

Ort, den __.__.____

Der Magistrat

....
Bürgermeister



Stadt Hadamar
Bebauungsplan "Altstadt"

Planverfasser: KUBUS planung, Altenberger Str. 5, 35576 Wetzlar, Tel. (064 41) 94 85-0				KUBUS
Maßstab: 1 : 1000	Planstand: Satzungs-beschluss	Format: 930 / 1150 mm	Plandatum: 24.04.2025	Projektnummer: 2.80-65589-01

H/B = 930 / 1150 (1.07m²)

Allplan 2024