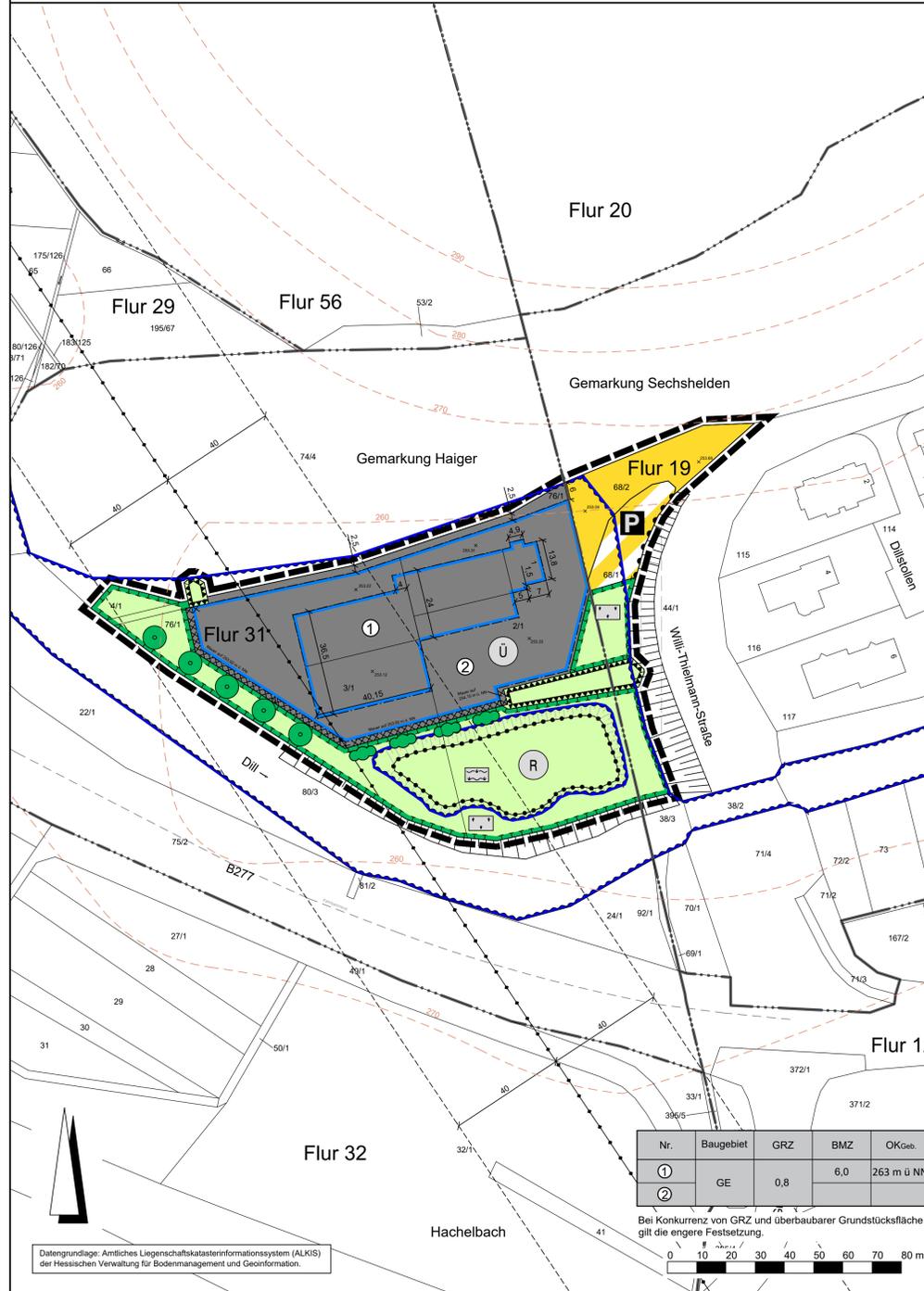


# Stadt Haiger, Stadtteil Sechshelden

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Pfeffergrund"



Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OKGeb.
1	GE	0,8	6,0	263 m ü NN
2				

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).  
Baunutzungsverordnung (BaUNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

--- Gemarkungsgrenze  
- - - Flurgrenze  
Flur 31  
Flurstücksnummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Planzeichen

###### Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

###### Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl  
BMZ Baumassenzahl  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (NN), hier:  
OKGeb. Oberkante Gebäude

###### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche, Gebäude sind zulässig  
überbaubare Grundstücksfläche, Gebäude sind unzulässig

###### Verkehrsfächen

Straße zur Erschließung des Gewerbegebietes  
Private Verkehrsfläche Zweckbestimmung; hier:  
Parkfläche  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen; hier:  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

###### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

110 KV-Freileitung (nicht eingemessen) mit Schutzzone

###### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung:  
Ü - Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich)  
R - Retentionsmulde  
Hochwasserschutzmauer  
Hochwasserschutzdamm

###### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Entwicklungsziel: Extensivgrünland  
Entwicklungsziel: Feuchte Hochstaudenflur  
Anpflanzung von Bäumen  
Anpflanzung von Sträuchern

###### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

###### Sonstige Darstellungen

× 212,08 Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)  
200 Höhenlinie in m über Normalnull (NN)  
Bemaßung (verbindlich)  
Regenrückhaltebecken (Planung)  
Böschung der Retentionsmulde

#### 1. Textliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO: Zur Ausweisung gelangt ein Gewerbegebiet. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (Der Durchführungsvertrag wird als Art der Nutzung „Containerdienst und Wertstoffhof“ beinhalten.)  
1.1.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.  
1.1.3 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig.  
1.1.4 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten sind unzulässig.

##### 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.  
1.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
1.2.2.1 Innerhalb der Fläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine Retentionsmulde als unbefestigtes Becken anzulegen.  
1.2.2.1.1 Die Böschungen der Retentionsmulde sind und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut als Extensivgrünland zu entwickeln. Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist nach der Einsaat zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.  
1.2.2.1.2 Der Grund der Retentionsmulde ist als feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln. Bewirtschaftungsempfehlung: Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs ist alle zwei Jahre ab August alternierend einer von zwei Teilbereichen mit einer Schneidhöhe von 10 cm zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.  
1.2.2.1.3 Technische Bauwerke zu Zwecken der Hochwasserrückhaltung (z.B. Einlauf- oder Ablaufbauwerke) sind auf maximal 1 % der Fläche zulässig.

1.2.2.2 Die Flächen außerhalb der Retentionsmulde sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Soweit hierfür eine Einsaat erforderlich ist, ist regionaltypisches und standortgerechtes Kräutersaatgut zu verwenden. Bewirtschaftungsempfehlung: Das Grünland außerhalb der Mulde ist 1-2 mal im Jahr zu mähen. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die Schneidhöhe sollte 7 cm nicht unterschreiten, das Schnittgut sollte abtransportiert werden, eine Düngung ist unzulässig.

1.2.2.3 Der Hochwasserschutzwall ist mit einer Mischung aus tiefwurzelnden Gräsern einzusäen. Bewirtschaftungsempfehlung: Zur Sicherung und Stabilisierung des Walls sollte die Fläche nach der Einsaat zweimal jährlich gemäht werden, das Schnittgut sollte abtransportiert werden.

##### 1.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.3.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden. Die Bäume können gegenüber dem Planzeichen um bis zu 5 m abgerückt gepflanzt werden. Die Mindestpflanzqualität beträgt: H. 3xv., m.B., 14-16 cm.

Artenliste (Empfehlung):  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche  
Salix alba - Silberweide

1.3.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubsträucher zu verwenden. Je Planzeichen sind mindestens 5 Sträucher anzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Str., 2 x v., 100-150 cm.

Artenliste (Empfehlung):  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Frangula alnus - Faulbaum  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Salix purpurea - Purpurweide  
Sambucus nigra - Schw. Holunder  
Virburnum opulus - Gew. Schneeball

#### 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:  
2.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt, dass offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.1.2 Eine Einfriedung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unzulässig.

2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

#### 3. Hinweise

3.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Haiger in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Der räumliche Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Dill. Die Neufeststellung erfolgte mit Verordnung vom 17.02.2002 (StAnz. 50/2002 S. 4760 und 4761).

3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkamäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise  
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
  - b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
  - c. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Sofern Rückschnitte und Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
  - d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
  - e. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten sind durch das Anbringen von geeigneten von geeigneten Vogel- bzw. Fledermauskästen an Fassaden oder Bäumen auszugleichen.
  - f. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Es sollen nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) eingesetzt, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.
- 3.5 Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 80/3, 22/1 und 24/1 sowie 74/4 erfüllen die Waldfunktionen. Das Forstamt Herborn ist bei Baumaßnahmen frühzeitig zu benachrichtigen, um den maßgeblichen Gefahrenbereich zu definieren, innerhalb dessen bauliche Maßnahmen gegen Windwurf zu treffen sind.

3.6 Nach Recherchen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen befindet sich der räumliche Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich.

#### Verfahrensvermerke:

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

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

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 im \_\_\_\_\_

#### Ausfertigungsvermerk:

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

Haiger, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

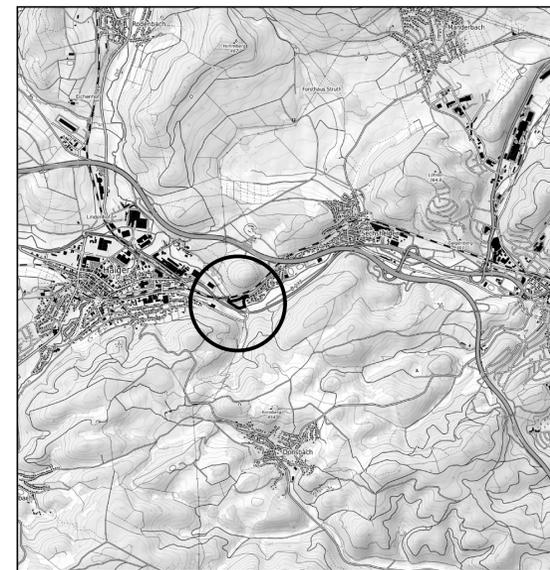
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Haiger, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wetzlar, Tel. 0641/9844122 Fax. 0641/98441155  
Stand: 29.01.2021  
09.03.2021  
18.08.2021  
21.11.2022  
04.04.2024  
Bearbeiter: Fischer  
CAD: Voith  
Maßstab: 1 : 1000

Stadt Haiger, Stadtteil Sechshelden  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfeffergrund"  
Satzung