

TEXTFESTSETZUNGEN

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Ausschluss von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet
Im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

2. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient zur Erschließung des Kita-Geländes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mitarbeiterparkplatz Kita“ (P) dient als Parkplatzfläche für Fahrzeuge der Kita-Mitarbeiter.

3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Private Grünflächen
Die private Grünfläche G1 dient der Unterbringung von Spiel- und Bewegungsfunktionen.

Die private Grünfläche G2 dient der Randeingrünung mit geeigneten standortgerechten Laubbäumen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

Beschränkung der Bodenversiegelung
Eine Befestigung von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdrückfähiger Weise zulässig (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Davon ausgenommen sind vorhandene, asphaltierte Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 394/21 tw. sowie die befestigten Außenspielflächen der Kindertagesstätte.

5. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG i.V.m. § 9 Abs. 1a BauBG)

Kompensationsfläche F1
Zur Kompensation der Inanspruchnahme der Lebensraumtypflächen (LRT 6510) im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird die externe Fläche F1 in der Gemarkung Haigerseelbach, Flur 2 Flurstücke 109 – 114, die im FFH-Gebiet „Orchideenwiesen bei Haigerseelbach“ (DE 5215-304) liegt, in den Geltungsbereich aufgenommen. Für die Entwicklung der Flächen zu einem LRT6510-Bestand ist die erste Mahd ab dem 15. Juni durchzuführen, eine verbindliche zweite Mahd ist frühestens sechs bis acht Wochen nach der ersten vorzunehmen. Das Mahdgut ist nach einer zweibis dreitägigen Lagerzeit abzutransportieren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Zusätzlich soll in Zusammenarbeit mit der LPV Lahn-Dill eine Nachsaat mit über das „Mahd-Druschverfahren“ gewonnenem Saatgut durchgeführt werden. Diese Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Dies gemäß Kompensationsverordnung für den Bebauungsplan bilanzierte Ausgleichsdefizit in Höhe von 392.369 Biotopwertpunkten wird vom „Ökopoinktekonto“ der Stadt Haiger beglichen

6. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauBG)

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Die standortgerechten ungiftigen Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie der hochstämmige Weißdorn sind zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen. Vorhandene giftige Gehölze sind zu entfernen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind unzulässig.

3. Grundstücksgestaltung

Die Grundstückflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind dauerhaft als Garten- oder Grünflächen zu gestalten.

Diese Garten- oder Grünflächen sollen eine mindestens 15%ige standortgerechte und heimische Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 10 m² und für einen Strauch 1 m² (empfohlene Arten für das Allgemeine Wohngebiet siehe Textfestsetzung B)4 sowie für die Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ Textfestsetzung B)5).

Flächenabdeckungen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung verhindern, sind nicht zulässig. Wegeführungen sowie Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind hiervon ausgenommen (siehe auch Textfestsetzung A)4).

Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ dürfen keine Giftpflanzen verwendet werden (s. Liste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Bundesanzeiger v. 06.05.2000, Jg. 52, Nr. 86, S. 8517; Merkblatt des Gemeindeunfallversicherungsverbandes - GUV-SI 8018).

4. Allgemeines Wohngebiet: Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i> (Buche)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Fagus sylvatica</i> (Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)	<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	<i>Ulmus carpiniifolia</i> (Feldulme)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)		<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)

Sträucher:		
<i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)	<i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i> (Hasel)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)	<i>Corylus avellana</i> (Hasel)
<i>Crataegus spec.</i> (Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	<i>Crataegus spec.</i> (Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)	<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)

Kletterpflanzen:		
<i>Aristolochia macrophylla</i> (Pfeifenwinde)		<i>Aristolochia macrophylla</i> (Pfeifenwinde)
<i>Clematis spec.</i> (Waldrebe)		<i>Clematis spec.</i> (Waldrebe)
<i>Hedera helix</i> (Efeu)		<i>Hedera helix</i> (Efeu)
<i>Rosa spec.</i> (Kletterrosen)		<i>Rosa spec.</i> (Kletterrosen)
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> (Dreitürnige Jungferrebe)		<i>Parthenocissus tricuspidata</i> (Dreitürnige Jungferrebe)
<i>Polygonum suberectum</i> (Kletterknöterich)		<i>Polygonum suberectum</i> (Kletterknöterich)
<i>Vitis vinifera</i> (Weinrebe)		<i>Vitis vinifera</i> (Weinrebe)

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

TEXTFESTSETZUNGEN

5. Fläche für Gemeinbedarf und private Grünfläche: Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i> (Buche)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Fagus sylvatica</i> (Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	<i>Malus domestica</i> (Apfelbaum)	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)	<i>Pyrus communis</i> (Birnenbaum)	<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)
	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	

Sträucher:		
<i>Corylus avellana</i> (Hasel)	<i>Forsythia x intermedia</i> (Forsythie)	<i>Corylus avellana</i> (Hasel)
<i>Deutzia gracilis</i> (Zierliche Deutzie)	<i>Ribes sanguinea</i> (Johannisbeere)	<i>Deutzia gracilis</i> (Zierliche Deutzie)
<i>Deutzia thunbergii</i> (Deutzie)	<i>Spiraea japonica</i> (Spiraea)	<i>Deutzia thunbergii</i> (Deutzie)

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2. Grundwasser
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

3. Beleuchtung
Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind gemäß den Erfordernissen des § 41a BNatSchG insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Höhe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sind vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen; Lichtstreuungen darüber hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4. Trinkwasser
Aufgrund der Trinkwasserverordnung § 12 (TrinkwV) sind die Inhaber von Anlagen verpflichtet, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat und im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 2 Nr. 10 Buchstabe a installiert werden, diese der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen DIN 1989-1:2002-04 Regenwassernutzungsanlagen-Teil 1, DIN EN 16941-1:2018-06 wird nochmals hingewiesen. Die allgemein anerkannten Richtlinien zum Schutz des Trinkwassers, wie die DIN 1717, sind zu beachten.

5. Bodenschutz
Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separat und - soweit möglich - im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzester möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

6. Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkämmer wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHAEOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

7. Stellplatzsetzung
Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Haiger ist zu beachten.

8. Kampfmittel
Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen (z.B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

9. Bergbau
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von einem bestätigten und drei erlöschenden Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach vorliegenden Unterlagen liegt ein Bergwerksfeld innerhalb und drei außerhalb des Geltungsbereichs. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Datum	Erstellung / Änderung	Datum	Erstellung / Änderung
12.04.2022	sw Erstellung	05.12.2023	sw Daten eingetragen, gecheckt
05.05.2022	sw Höhenplan ergänzt	07.02.2024	sw Fs neu
02.05.2023	sw Geltungsbereich geändert	02.04.2024	sw Endfassung
30.05.2023	sw Fläche zum Erhalt angepasst		
22.06.2023	sw Änderungen		
27.06.2023	sw Fs eingefügt		
28.06.2023	sw Fs neu		
14.11.2023	sw GB geändert / erweitert, Flächen angepasst		
30.11.2023	nd Ausgleichsfläche ergänzt		
01.12.2023	ok Ausgleichsfläche ergänzt		

NATURREG-Viewer (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV)); Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel, Obere Naturschutzbehörde
Stand: 03.2022
geprüft: 02.04.2024, U. J.
Dateiname: bsek_2d13.dwg
Blattgröße: 95 cm x 59,4 cm
erstellt mit: StadtCAD 22
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2022

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 29.09.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 24.07.2023 bekanntgemacht	am 15.07.2023	bis 25.08.2023
bekanntgemacht	am 15.07.2023	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 24.07.2023	bis 25.08.2023	

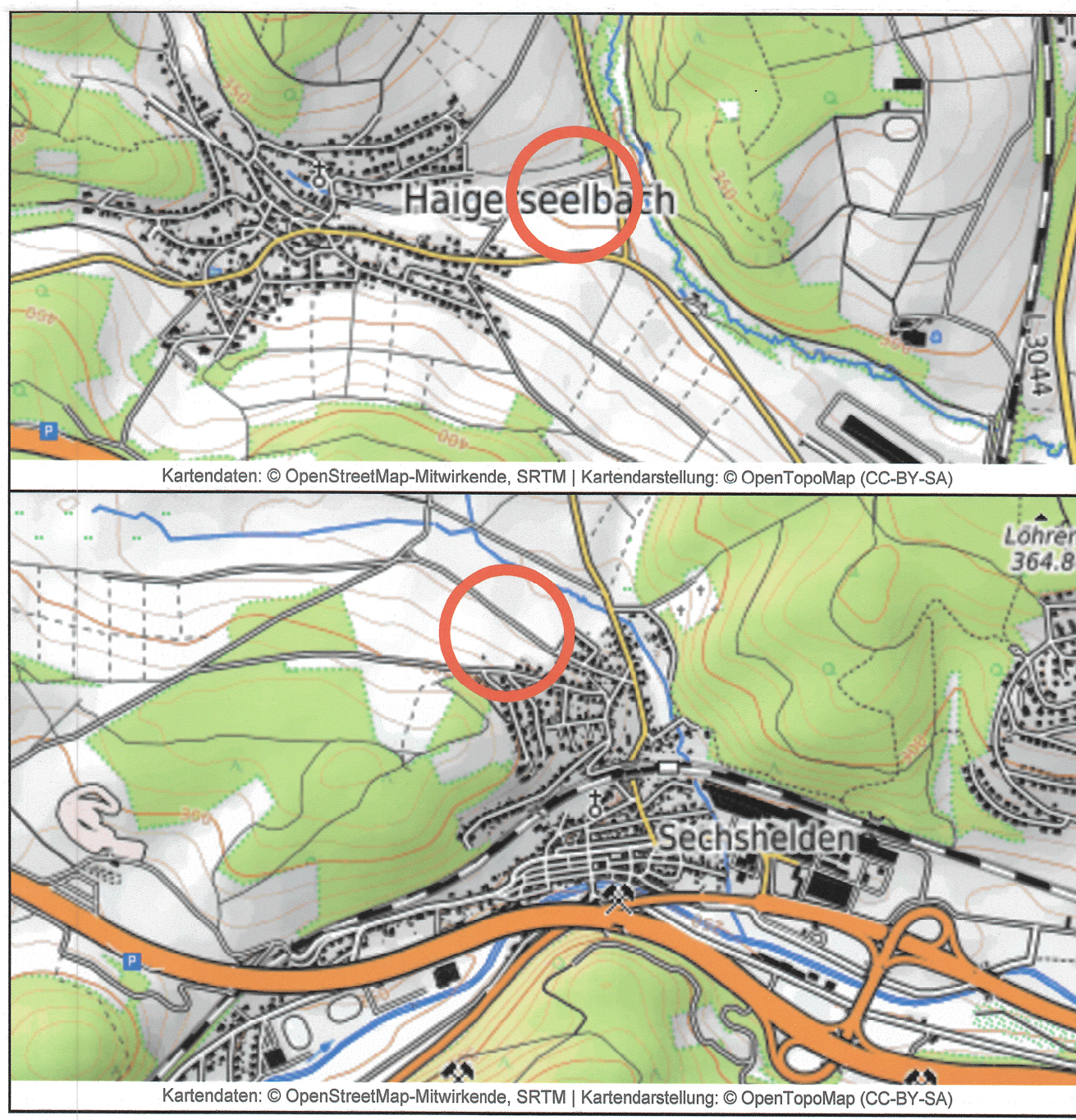
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 11.12.2023	2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 18.12.2023	bis 26.01.2024	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom	bis
bekanntgemacht	am 16.12.2023	bekanntgemacht	am
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 18.12.2023	bis 26.01.2024	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom	bis

Satzungsbeschluss am 13.03.2024
Besätigung der Verfahrensvermerke
den 23. Juli 2024
Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/deren hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtratsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03. Aug. 2024
rechtskräftig ab 04. Aug. 2024
den 07. Aug. 2024
Bürgermeister



Stadt Haiger
Bebauungsplan
"Kita Sechshelden"
Gemarkung Sechshelden

Planungsbüro Koch
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplanner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.zkboch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@zkboch.de
Planbearbeitung Dipl.-Ing. (TH) Uta Jüllich
Stand 02.04.2024