

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. versickerungsfähig verlegtes 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.

Das gemäß Kompensationsverordnung für den Bebauungsplan bilanzierte Ausgleichsdefizit in Höhe von 392.369 Biotopwertpunkten wird vom „Ökopolpunktkonto“ 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 Farbtönen 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 m<sup>2</sup> und für einen Strauch 1 m<sup>2</sup> (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 pseudoplatanus</i> (Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i> (Buche)	<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	<i>Ulmus carpiniifolia</i> (Feldulme)

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

Kletterpflanzen:		
<i>Aristolochia macrophylla</i> (Pfeifenwinde)		
<i>Clematis spec.</i> (Waldrebe)		
<i>Hedera helix</i> (Efeu)		
<i>Rosa spec.</i> (Kletterrosen)		
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> (Dreitürnige Jungferrebe)		
<i>Polygonum suberitii</i> (Kletterknöterich)		
<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 pseudoplatanus</i> (Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i> (Buche)	<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)
	<i>Malus domestica</i> (Apfelbaum)	
	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	
	<i>Pyrus communis</i> (Birnenbaum)	
	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	

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

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 separiert 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 Baubarbeiten 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 erloschenen 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	am 24.07.2023 bis 25.08.2023
bekanntgemacht	am 15.07.2023	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	am 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
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

Bestätigung 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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04. Aug. 2024

rechtskräftig ab 04. Aug. 2024

den 03. Aug. 2024

den 07. Aug. 2024

Bürgermeister

Bürgermeister

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	Gemeinbedarf
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	0,9
Hausform	Einzelhaus	-
Wohneinheiten pro Gebäude (max.)	2	-
Bauweise	offen	-

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Mitarbeiterparkplatz Kindertagesstätte
- Wirtschaftsweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- G1 Spiel und Bewegung
- G2 Randeingrünung

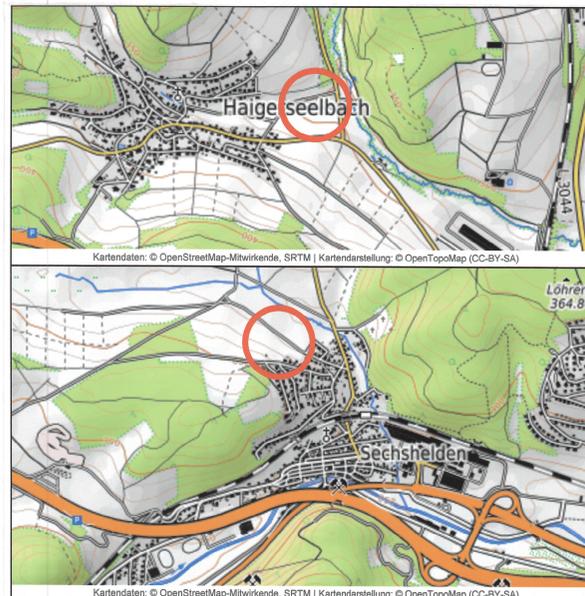
PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- F1 Entwicklung und Erhalt von Wiesen des FFH-LRT 6510 (siehe Textfestsetzung A 5)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: FFH-Gebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Höhenlinien (unverbindliche Darstellung; nachrichtlich übernommen)



Stadt Haiger  
Bebauungsplan  
"Kita Sechshelden"  
Gemarkung Sechshelden

Planungsbüro Koch  
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner 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