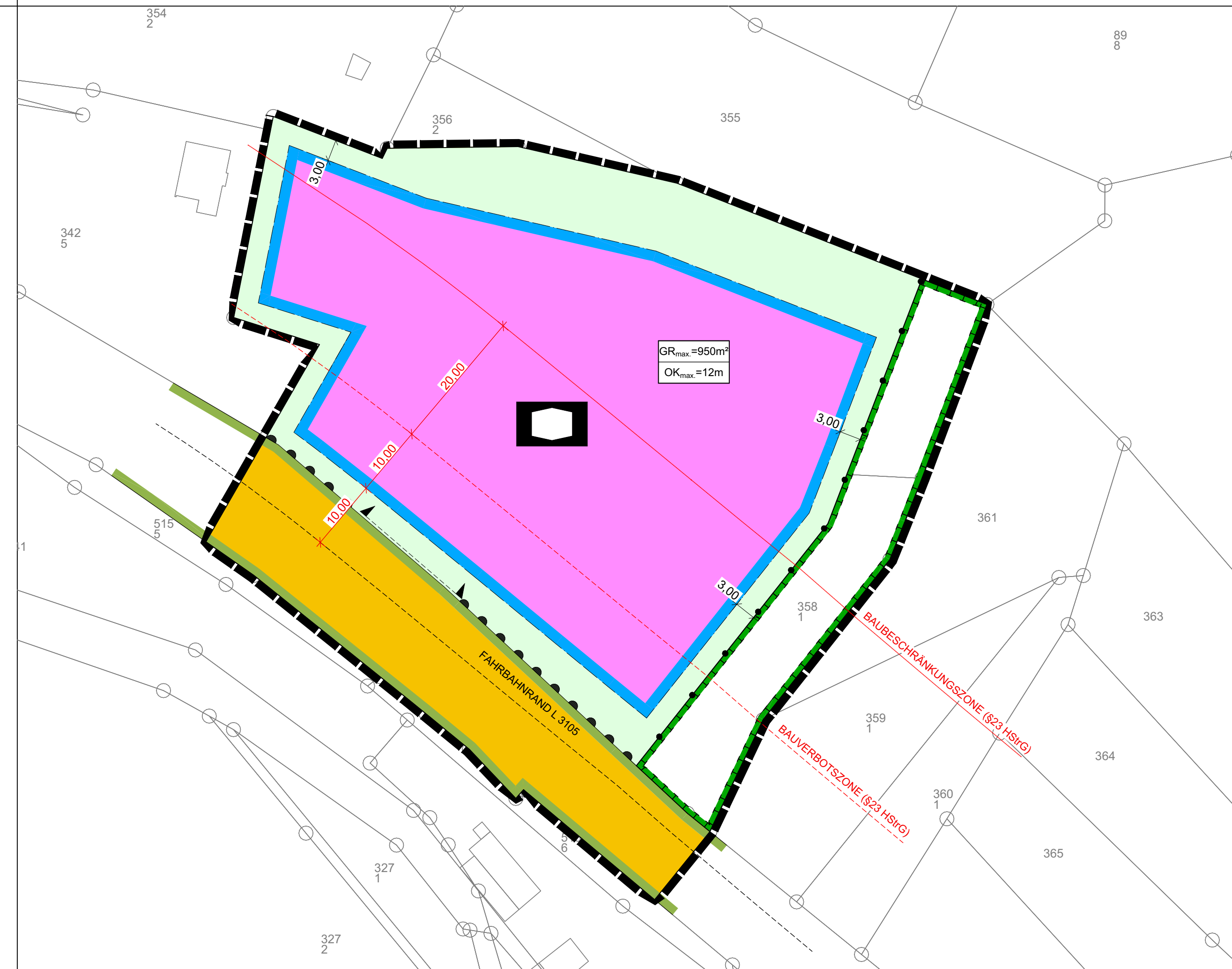


Stadt Hirschhorn Bebauungsplan "Am Kreuzfeld"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO),
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GR_max: Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK_max: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über fertiger Bodenplatte

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

- hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Feuerwehr, Bürgerhaus)

Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Straßenverkehrsflächen
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Gehölze feuchter Standorte, feuchte Hochstaudensäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Bauverbotszone (§ 23 Abs. 1 HStrG)
- Baubeschränkungszone (§ 23 Abs. 2 HStrG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind ein Feuerwehrhaus und ein Dorfgemeinschaftshaus mit allen für die Errichtung und den Betrieb der Einrichtungen notwendigen Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)
2.1 Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Alarmhof, Übungshof, Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen), sind innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.
2.2 Abweichend von § 23 Abs. 1 HStrG gilt für die Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 3105.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Dachflächen (ausgenommen Vordächer) bis zu einer Neigung von 10° sind zu mindestens 80% zu begrünen. Zulässig ist der Aufbau von PV-Anlagen und von Anlagen der Gebäudetechnik.
3.3 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts zu entwickeln.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen zu begrünen.
4.2 Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 qm sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

Hinweise:

Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hirschhorn (Neckar) in der jeweils gültigen Fassung und nach der DIN 14092-1.

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.

Verwendung von Niederschlagswasser:

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

Wasser- und Bodenschutz

Grundwasser:

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Erdaushub:

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Natur-/ Artenschutz:

Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtquellen mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden. Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Regionales Saatgut

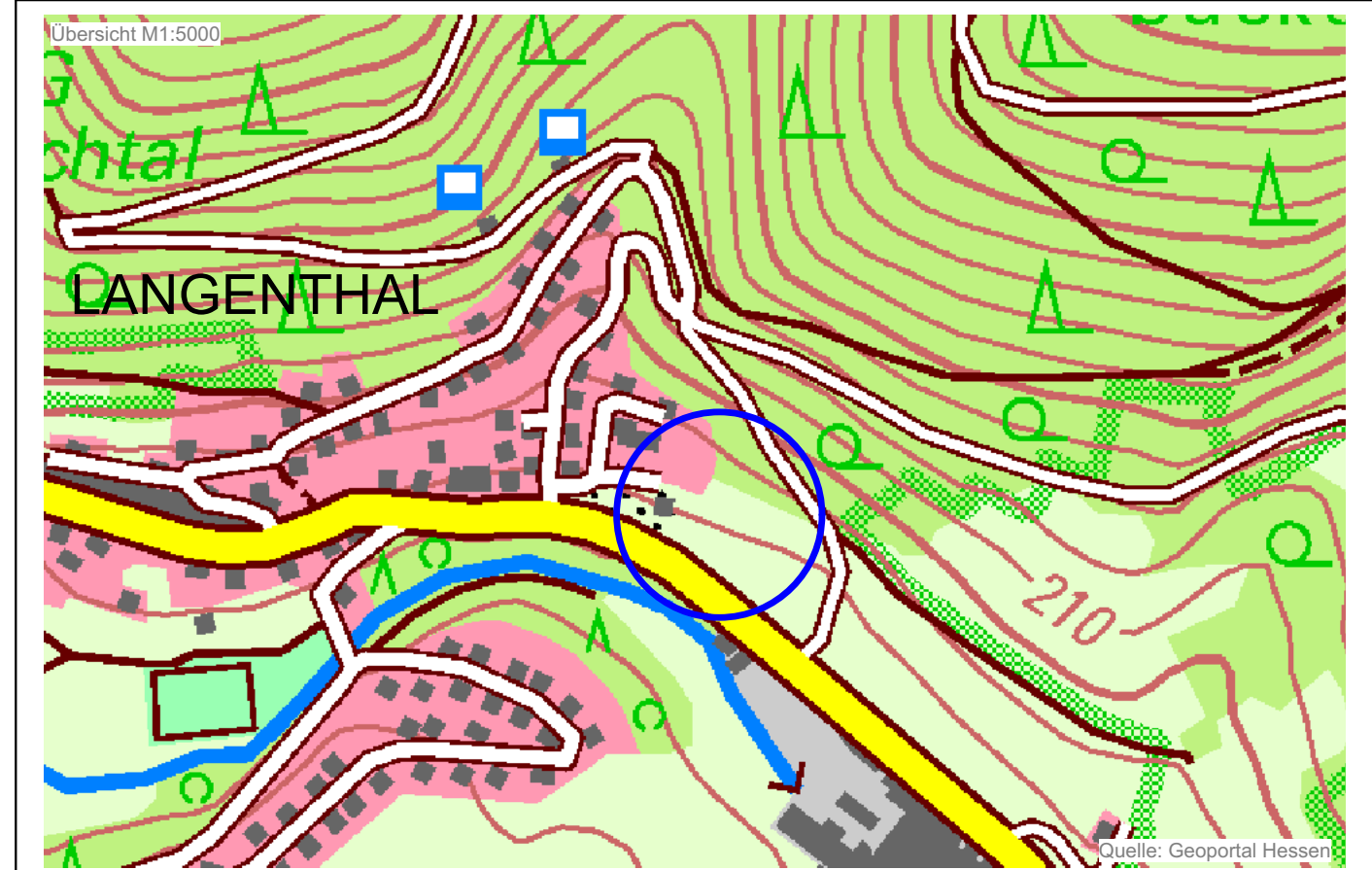
Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

VERFAHENSÜBERSICHT

| | |
|---|---|
| EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich |
| BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am | BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am |
| Der Magistrat Bürgermeister | Der Magistrat Bürgermeister |
| FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich | ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am |
| Der Magistrat Bürgermeister | Der Magistrat Bürgermeister |
| ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich |
| BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am | Der Magistrat Bürgermeister |
| Der Magistrat Bürgermeister | |
| SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am | |
| Der Magistrat Bürgermeister | |
| 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. | |
| Der Magistrat Bürgermeister | |
| RECHTSKRÄFTIG mit Bekanntmachung im am | |



Stadt Hirschhorn
Bebauungsplan "Am Kreuzfeld"

Planung
KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzelar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

Maßstab 1:500, 1:1 | Planstand Vorentwurf | Plangröße 741 / 650 | Plandatum 31.01.2025 | Projektnummer S-HIRH_001_23