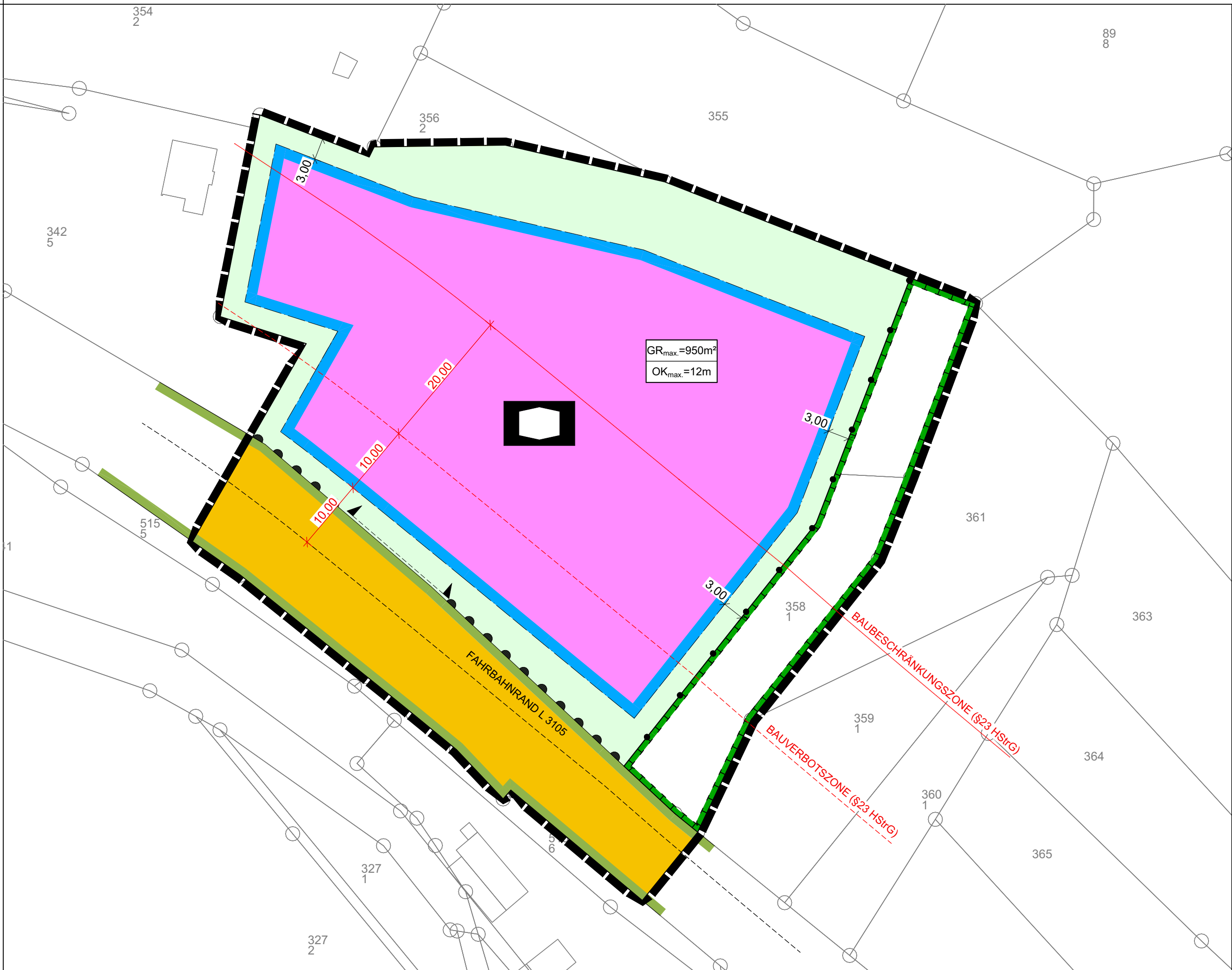


Stadt Hirschhorn Bebauungsplan "Am Kreuzfeld"

Anlage 2



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		Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)	
	Flurgrenze		Straßenbegrenzungslinie
	Flurnummer		Allgemeine Straßenverkehrsflächen
	Polygonpunkt		Einfahrtsbereich
	Flurstücksnummer		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)	
Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen			Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Entwicklungsziel: Gehölze feuchter Standorte, feuchte Hochstaudensäume
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)		Sonstige Planzeichen	
	Grundflächenzahl als Höchstmaß		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über fertiger Bodenplatte		Grenze unterschiedlicher Nutzungen
Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze (§ 9(1)2 BauGB)		Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	
	Baugrenze		Bauverbotszone (§23 Abs. 1 HStrG)
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)			Baubeschränkungszone (§23 Abs. 2 HStrG)
	hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Feuerwehr, Bürgerhaus)		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. 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.
2. 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.
Abweichend von § 23 Abs. 1 HStrG gilt für die Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 3105.
3. 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.
4. 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.
 - 4.3 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 gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
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.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf § 3 und § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

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 Leuchtdioden 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.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS

gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am ____.

BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses im

am ____.

Der Magistrat

.....

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom ____ bis einschließlich ____.

BEKANNTMACHUNG

der Öffentlichkeitsbeteiligung im

am ____.

Der Magistrat

.....

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom ____ bis einschließlich ____.

Der Magistrat

.....

Bürgermeister

ENTWURFSBESCHLUSS

gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am ____.

Der Magistrat

.....

Bürgermeister

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

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

BEKANNTMACHUNG

der Offenlage im

am ____.

Der Magistrat

.....

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom ____ bis einschließlich ____.

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

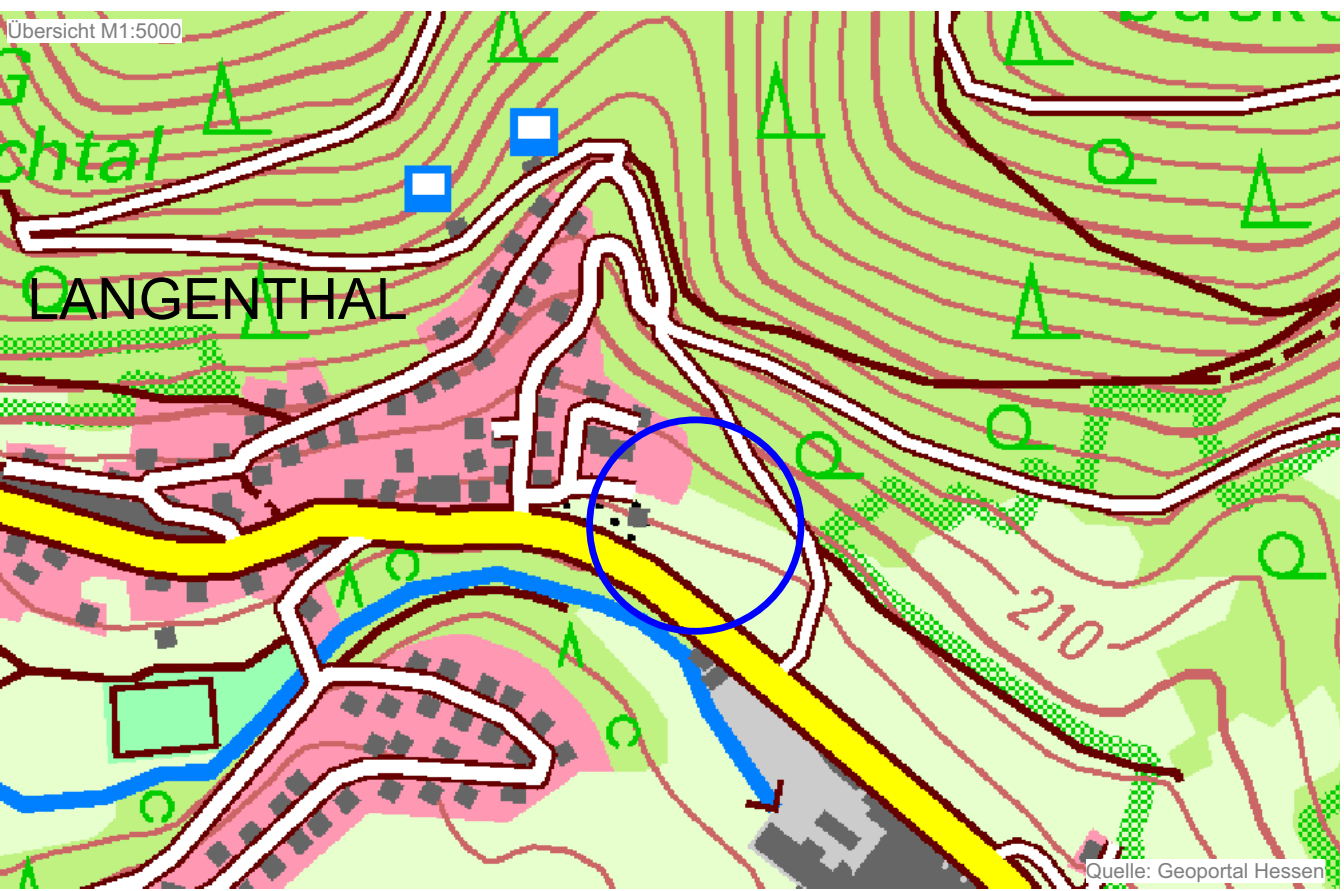
.....

Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG

mit Bekanntmachung im

am ____.



Stadt Hirschhorn
Bebauungsplan "Am Kreuzfeld"



Planung

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

KUBUS

Maßstab
1:500, 1:1

Planstand
Vorentwurf

Plangröße
741 / 650

Plandatum
31.01.2025

Projektnummer
S-HIRH_001_23