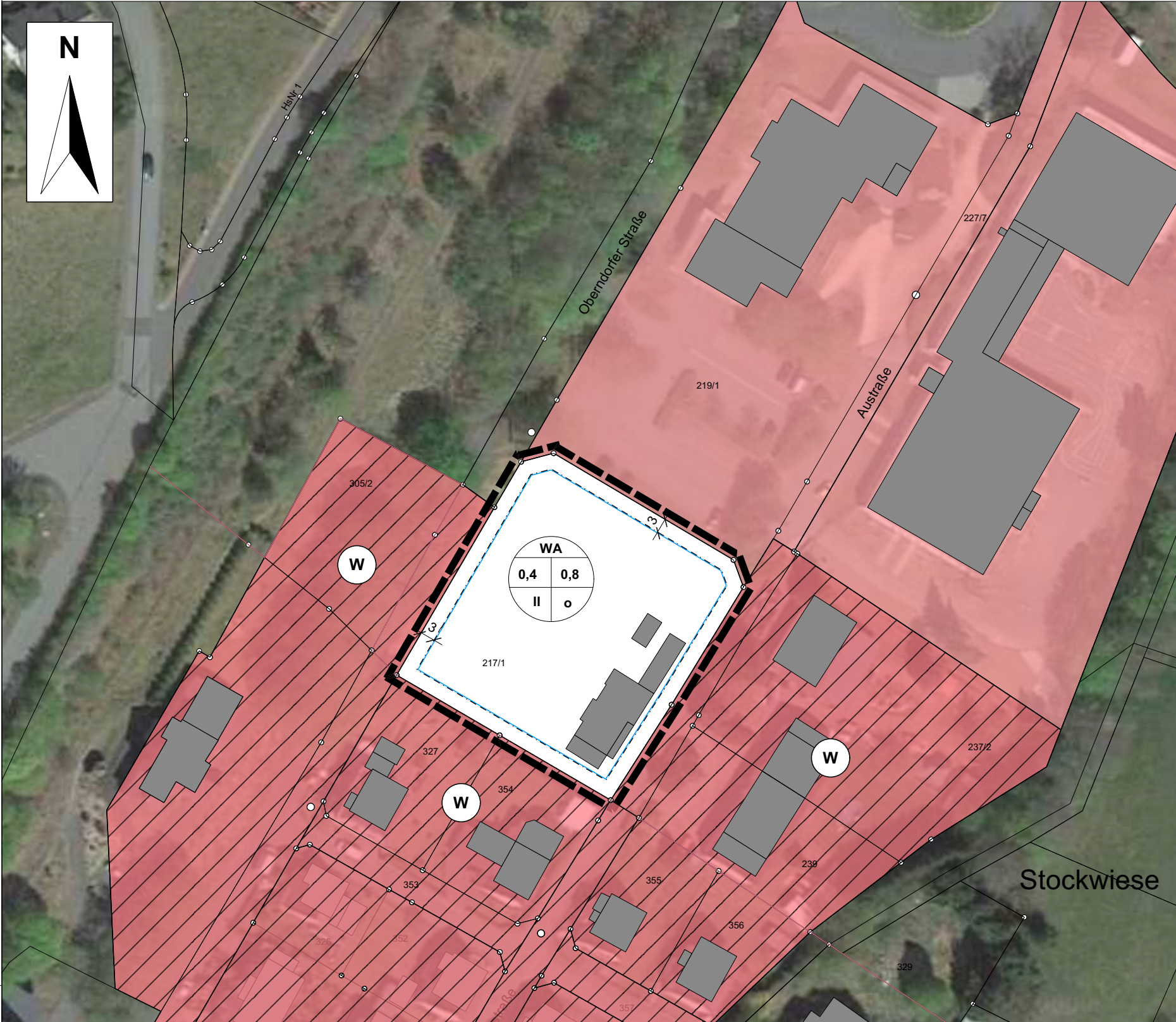




Gemeinde Siegbach, Ot. Eismroth

Bebauungsplan "In der Au", 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



I RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende 1. Änderungsplan ersetzt mit seiner Rechtskraft innerhalb des Geltungsbereichs die für den Teilbereich des Bebauungsplans „In der Au“ in 1977 getroffenen Festsetzungen.

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), GebäudeEnergieGesetz (GEG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. ZEICHENERKLÄRUNG

1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1		Flurgrenze, Flurnummer
1.2		Flurstücksnummer
1.3		Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
2		<u>Planzeichen</u>
2.1		<u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):</u>
2.1.1		Allgemeines Wohngebiet
2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):</u>
2.2.1		Grundflächenzahl
2.2.2		Geschossflächenzahl
2.2.3		Zahl der Vollgeschosse
2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):</u>
2.3.1		offene Bauweise
2.3.2		Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
2.4		<u>Sonstige Planzeichen</u>
2.4.1		Bemaßung
2.4.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
3		<u>Informelle Darstellung</u>
3.1		Fläche für Gemeinbedarf
3.2		Wohnbaufläche

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1. In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude und
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Tankstellen
- sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 Für das Plangebiet ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

- 3.2 Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und §14 Abs. 2 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind im Bereich des WA innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

- 5.2 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

- 5.3 Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen erfolgen außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gem. § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie Flachdächer zulässig, für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

- 1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Einfriedungen sind ausschließlich in gebrochener Form (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holzlaten) in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen oder als selbständige Laubhecke zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante.

- 2.2 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

- 3.1 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind unter Anrechnung des vorhandenen Bestands zu mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- 3.2 Großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2. Verwertung von Niederschlagswasser

- 2.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

- 2.2 Das auf den Dachflächen neu errichteter baulicher Anlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden (§ 37 Abs. 4 HWG). Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

3. Bodenschutz

- 3.1 Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.

- 3.2 Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und womöglich wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen max. 2 m hoch sein.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

5. Rationeller Umgang mit Energie

- 5.1 Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020).

V. VERMERKE

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB Beschluss der Gemeindevertretung Ortsübliche Bekanntmachung	20.07.2023 08.03.2025
2. Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung Veröffentlichungsfrist und öffentliche Auslegung	25.02.2025 08.03.2025 17.03.2025 bis 16.04.2025
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	17.03.2025 bis 16.04.2025
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB Beschluss der Gemeindevertretung	

Die Bekanntmachungen erfolgen im "Gemeinsamen Amtsblatt der Gemeinden Siegbach und Mittenaar"

Siegbach, den _____ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan „In der Au“, 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Gemeindevertretung beschlossenen Fassung entspricht.

Siegbach, den _____ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „In der Au“, 1. Änderung, ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und tritt gem. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Die Bekanntmachungen erfolgen im "Gemeinsamen Amtsblatt der Gemeinden Siegbach und Mittenaar"

Siegbach, den _____ Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

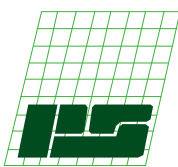


Bebauungsplan "In der Au", 1. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Quelle Übersichtskarte: OpenTopoMap

Art der Änderung / Planstand	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeiterin
Entwurf	16.01.2025	H. Christophel	/ M.Werner
Satzung	03.06.2025	H. Christophel	/ M. Werner



PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 12
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com