

Stadt Hadamar, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„St.-Anna-Quartier“

Vorentwurf

Planstand: 19.05.2026

Projektnummer: 25-3115

Projektleitung: Adler

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ebenfalls ausgenommen.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter sowie Erschließungsstraßen und -wege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Im Urbanen Gebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

1.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 1.5.3 Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.
- 1.5.4 Die Dachflächen von Tiefgaragen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind, soweit sie nicht für Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie für Spiel- und Aufenthaltsplätze genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 0,30 m.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

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

Im Urbanen Gebiet sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

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

Im Urbanen Gebiet sind zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie heimische Laubhecken zulässig. Bei Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit Sichtschutzelementen zu umgeben.

2.5 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Geschlossene Wandflächen von freistehende Nebenanlagen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen oder mit heimischen Laubhecken abzapflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

2.6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubstrüchern sowie artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.6.2 Großflächig mit Steinen, 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, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Im Urbanen Gebiet ist das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Satzung der Stadt Hadamar über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Denkmalschutz

4.2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an Flächen, die Bestandteil der nach § 2 Abs. 3 HDSchG denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt“ sind. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 HDSchG).

4.2.2 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

4.3 Trinkwasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

4.3.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen III Obertiefenbach“ der Gemeinde Beselich (WSG-ID 533-002). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 05.03.1965 (StAnz. 14/1965, S. 396) sind zu beachten.

4.3.2 Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

4.3.3 Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) zu beachten. Sofern Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern, z.B. durch geothermische oder sonstige Anlagen, Tiefeneingriffe vorgesehen werden, so kann hierfür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich werden.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 Satz 1 WHG).
- 4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.5 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

- 4.5.1 Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.
- 4.5.2 Werden im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

4.6 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.8 Hinweise zur Eingriffsminimierung

- 4.8.1 Im Urbanen Gebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil zu verwenden. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.
- 4.8.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

4.9 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

<i>Acer campestre</i> – Feldahorn	<i>Parrotia persica</i> – Parrotie
<i>Acer monspessulanum</i> – Französischer Ahorn	<i>Populus</i> – Pappel
<i>Acer platanoides</i> – Spitzahorn	<i>Prunus avium</i> – Vogelkirsche
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' – Spitzahorn	<i>Prunus padus</i> – Traubenkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i> – Bergahorn	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata' – Säulen-Eiche
<i>Aesculus x carnea</i> – Rotbl. Rosskastanie	<i>Sorbus aria/intermedia</i> – Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i> – Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i> – Eberesche
<i>Fraxinus ornus</i> – Blumen-Esche	<i>Tilia cordata</i> – Winterlinde
<i>Ginkgo biloba</i> – Ginkgobaum	<i>Tilia tomentosa</i> – Silberlinde
<i>Gleditsia triacanthos</i> – Gleditschie	<i>Tilia platyphyllos</i> – Sommerlinde
<i>Liquidambar styraciflua</i> – Amberbaum	<i>Ulmus x hollandica</i> – Stadt-Ulme
<i>Ostrya carpinifolia</i> – Hopfenbuche	<i>Zelkova serrata</i> – Zelkove

Artenliste 2 (Sträucher):

<i>Amelanchier ovalis</i> – Gemeine Felsenbirne	<i>Malus sylvestris</i> – Wildapfel
<i>Berberis vulgaris</i> – Berberitze	<i>Mespilus germanica</i> – Mispel
<i>Buxus sempervirens</i> – Buchsbaum	<i>Philadelphus coronarius</i> – Pfeifenstrauch
<i>Cornus sanguinea</i> – Roter Hartriegel	<i>Prunus mahaleb</i> – Steinweichsel
<i>Corylus avellana</i> – Hasel	<i>Pyracantha</i> – Feuerdorn
<i>Crataegus</i> – Weißdorn	<i>Rhamnus cathartica</i> – Kreuzdorn
<i>Euonymus europaeus</i> – Pfaffenhütchen	<i>Ribes div. spec.</i> – Beerensträucher
<i>Frangula alnus</i> – Faulbaum	<i>Rosa canina</i> – Hundsrose
<i>Genista tinctoria</i> – Färberginster	<i>Salix caprea</i> – Salweide
<i>Laburnum</i> – Goldregen	<i>Salix purpurea</i> – Purpurweide
<i>Ligustrum vulgare</i> – Liguster	<i>Sambucus nigra</i> – Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i> – Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i> – Wolliger Schneeball
<i>Lonicera caerulea</i> – Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i> – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

<i>Amelanchier div. spec.</i> – Felsenbirne	<i>Lonicera nigra</i> – Heckenkirsche
<i>Calluna vulgaris</i> – Heidekraut	<i>Lonicera periclymenum</i> – Waldgeißblatt
<i>Chaenomeles div. spec.</i> – Zierquitte	<i>Magnolia div. spec.</i> – Magnolie
<i>Cornus florida</i> – Blumenhartriegel	<i>Mahonia aquifolium</i> – Mahonie
<i>Cornus mas</i> – Kornelkirsche	<i>Malus div. spec.</i> – Zierapfel
<i>Deutzia div. spec.</i> – Deutzie	<i>Philadelphus div. spec.</i> – Falscher Jasmin
<i>Hamamelis mollis</i> – Zaubernuss	<i>Rosa div. spec.</i> – Rosen
<i>Hydrangea macrophylla</i> – Hortensie	<i>Spiraea div. spec.</i> – Spiere
<i>Ilex aquifolium</i> – Stechpalme	<i>Weigela div. spec.</i> – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde

Clematis vitalba – Wald-Rebe

Hedera helix – Efeu

Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Geißblatt

Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.