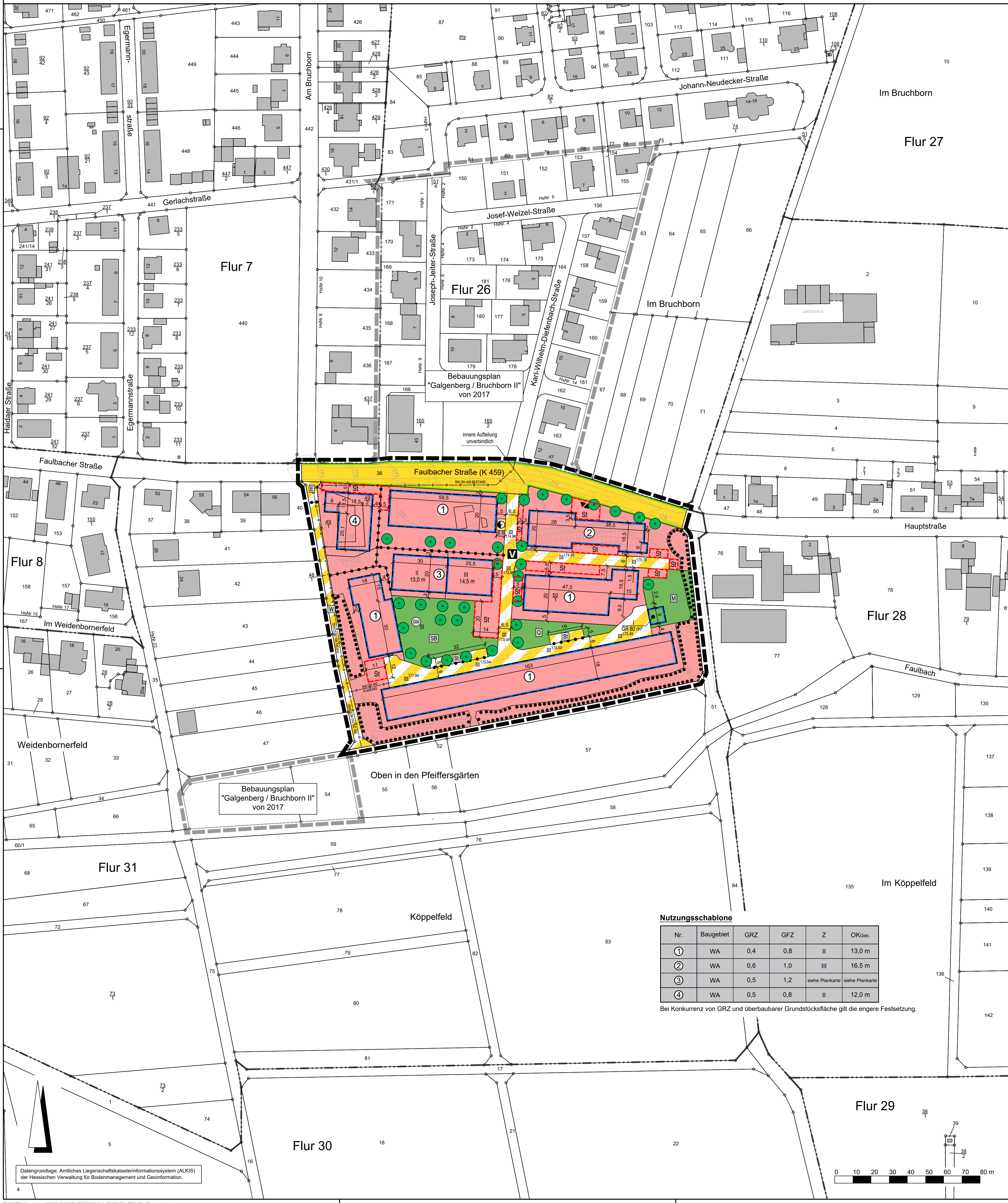


Stadt Hadamar, Kernstadt

Bebauungsplan

Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 17),
Planzonenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 46),
Hessisches Wegegesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 31
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücke und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKöe Oberkante Gelände

Bauweise, Bautypen, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Verkehrsbeherrschter Bereich

Erschließungsweg

Wirtschaftsweg

Stellplätze

Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung
Elektrizität (Trassenführung)
Geplanter Regenwasserkanal mit Angabe der Nennweite

Grünflächen

Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
Quartiersgarten
Multifunktionsfläche
Spiel- und Bewegungsarten

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Geplanter Regenwasserkanal mit Angabe der Nennweite

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung
Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNH)
Stützhöhe in m über Normalhöhennull (NNH)
Bemalung (verbindlich)
Böschung (Bestand, unverbindlich)
Farbbandrand (nicht eingemessen)

Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Regenwasserkanal mit Angabe der Nennweite (Bestand, nicht eingemessen)

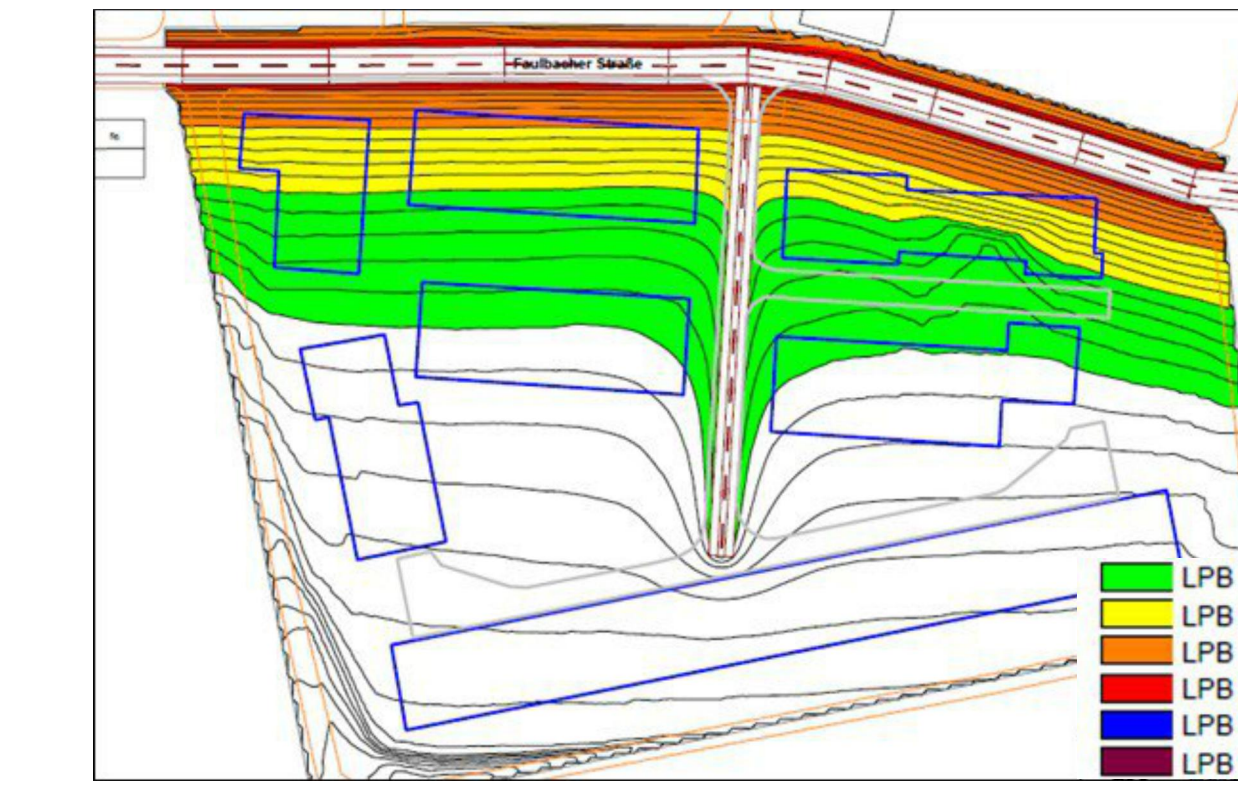
Nachrichtliche Übernahmen

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grundwasserentwässerung mit Angabe der Schutzzone

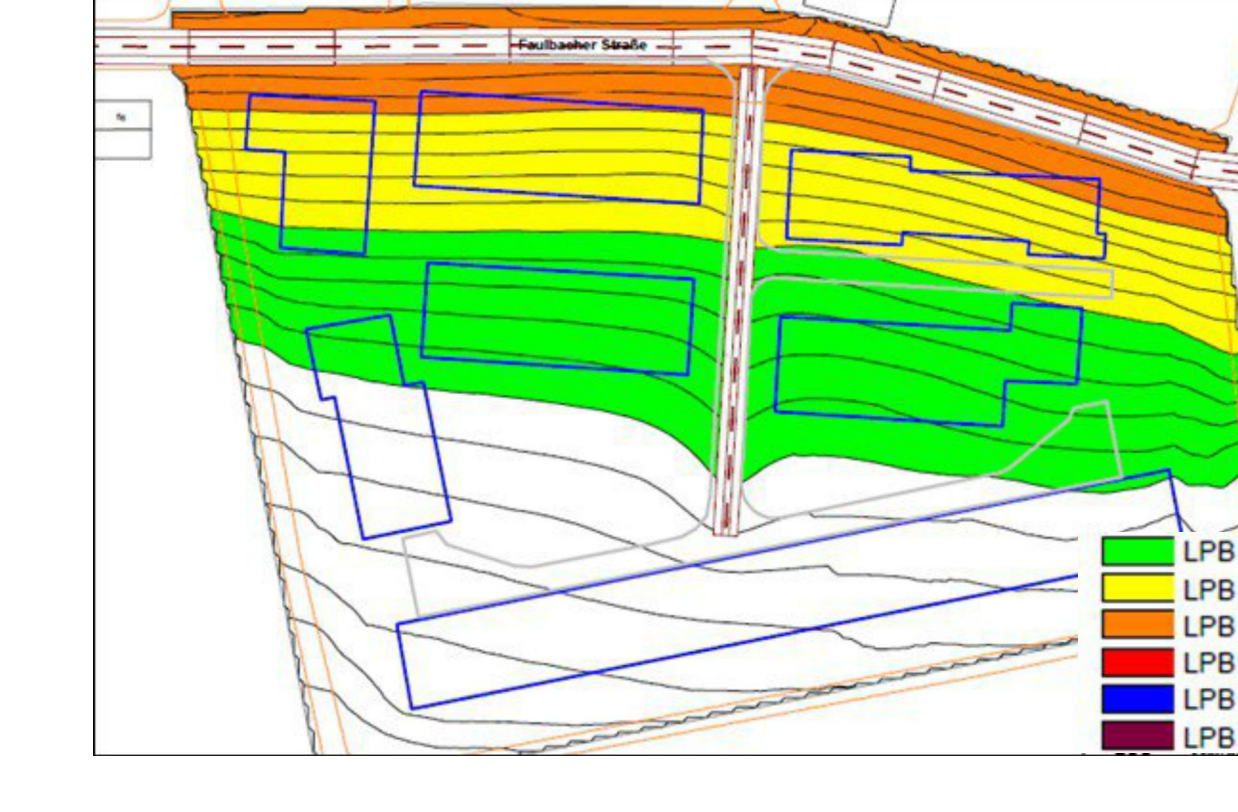
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.
- 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 Multifunktionsflächen, Erschließungsweg sowie Spiel- oder Aufenthaltsplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**- Innere der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze sind auch Fahrradabstellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.**
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**- Innere der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ sind Gemeinschaftsgärten und zweckgebundene bauliche Anlagen, die der Freizeitzwecke dienen, sowie befestigte Fußwege, Aufenthaltsplätze und Spielflächen zulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freizeitanlagen durch Sitzbänke, Sitzgruppen oder Sitzsäulen, Planzirkel, Abfallbehälter und Spielgeräte ist zulässig.**
- Innere der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“ sind befestigte Fußwege und Aufenthaltsplätze sowie Spielflächen zulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freizeitanlagen durch Sitzbänke, Sitzgruppen oder Sitzsäulen, Planzirkel, Abfallbehälter und Spielgeräte ist zulässig.**
- Innere der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bewegungsarten“ sind Spiel- und Sportgeräte sowie befestigte Fußwege zulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freizeitanlagen durch Sitzbänke, Sitzgruppen oder Sitzsäulen, Planzirkel, Abfallbehälter und Spielgeräte ist zulässig.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**- Im Allgemeinen Wohngebiet sind überdachte, nicht überdachte Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit wettungsfähigem Plaster mit einem Mindestanteil von 6 %, Rasengrassoden mit einem Mindestanteil von 10 %, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze, die barrierefrei zugänglich sein müssen.**
- Die Verwendung von wasserundurchlässigen 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.**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweißes Licht) mit geringem UV-Anteil und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehen abstrahlen, zu verwenden. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichtwirkungen über das Baugebiet hinaus sowie auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.**
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume darauf auszurichten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenlärm nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (DIN 4109-1:2018-01) eingehalten werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den nachfolgenden Übersichtskarten 1 bis 4 in Form von Lärmpegelbereichen zu entnehmen.**

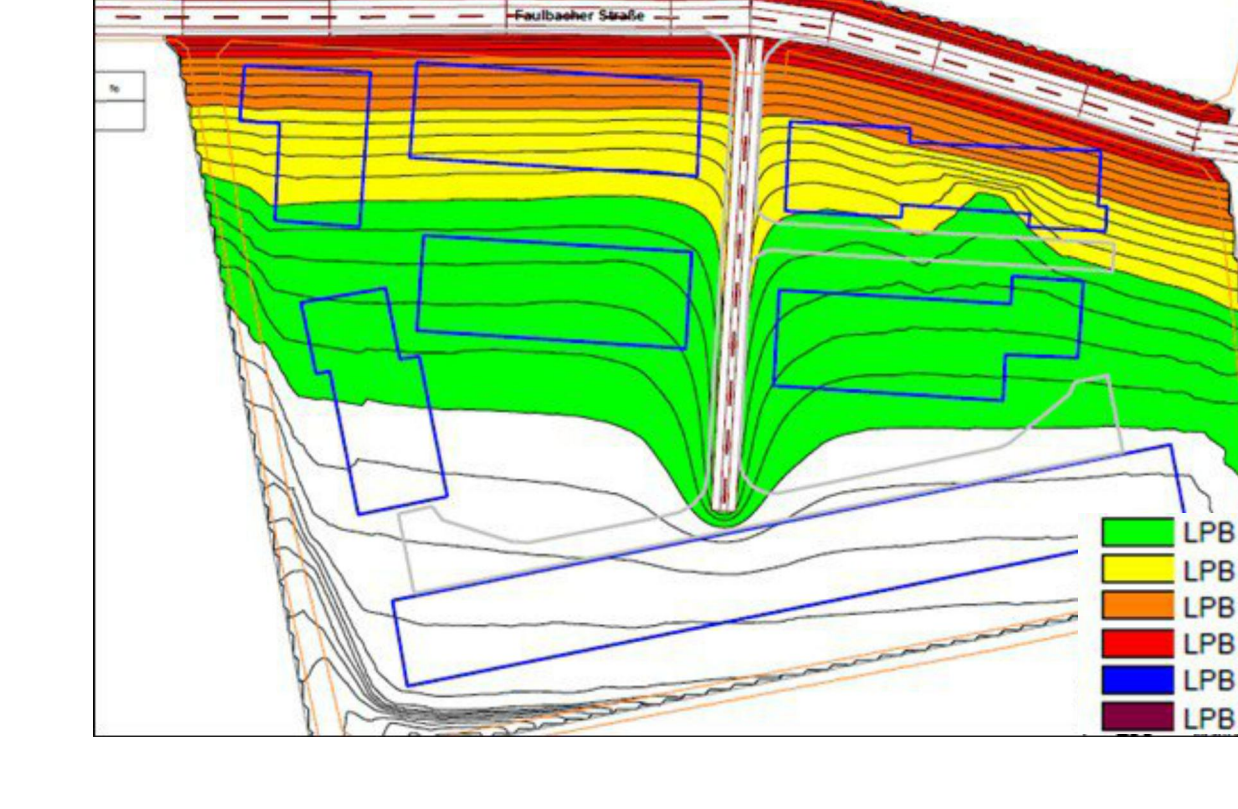
Übersichtskarte 1 - Maßgeblicher Außenlärmpegel Erdgeschoss tags



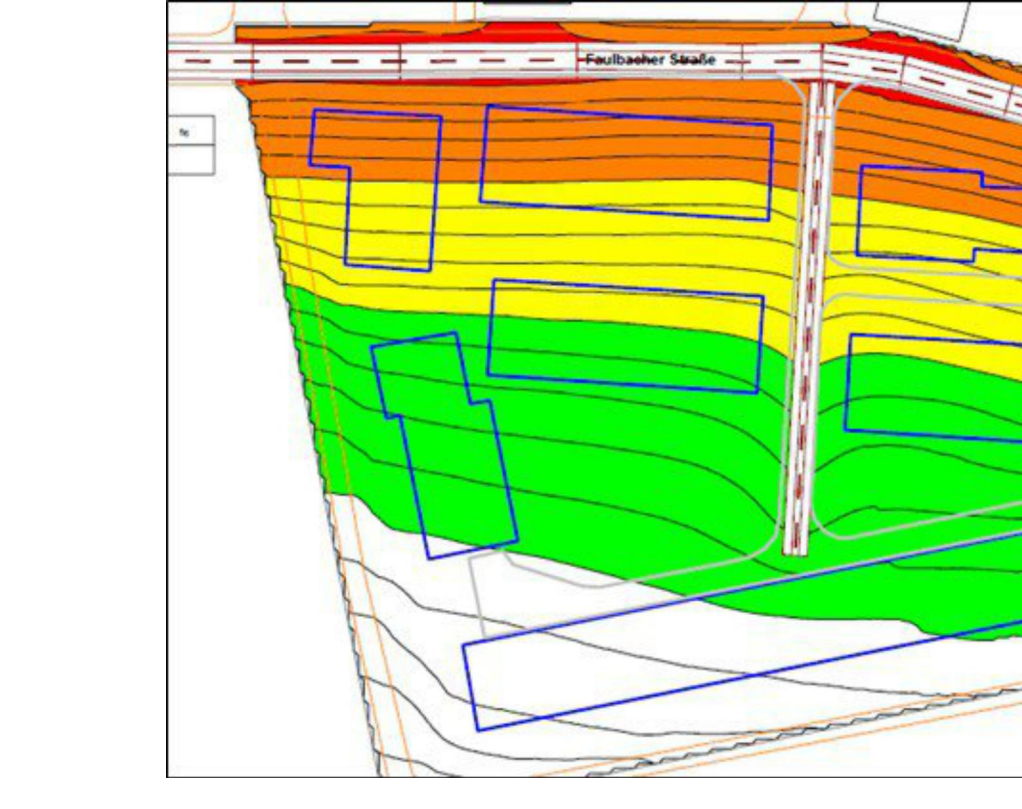
Übersichtskarte 2 - Maßgeblicher Außenlärmpegel 2. Obergeschoss tags



Übersichtskarte 3 - Maßgeblicher Außenlärmpegel Erdgeschoss nachts



Übersichtskarte 4 - Maßgeblicher Außenlärmpegel 2. Obergeschoss nachts



Abweichung von der Stellplatz- und Abklosetzung

(Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 52 Abs. 2 HBO sowie § 91 Abs. 3 HBO)

- Abweichung von § 4 Abs. 1 i.V.m. Ziffer 1.2.1 der Anlage 1 der Satzung der Stadt Hadamar über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Abklosetzung für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Abklosetzung) sind innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden und von dort anfahrbare Stellplatzanlagen mit einer Straßenfrontlänge von mehr als 10,00 m für mehr als vier Stellplätze pro Grundstück zulässig.**
- Bei einer Außenlärmbelastung von nachts größer gleich 50 dB(A) ist in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalltechnischen Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.**
- Wird im Zuge der Erstellung der baulichen Nachweise unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweise etwads, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (DIN 4109-1:2018-01) geringere maßgebliche Außenlärmpegel anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (DIN 4109-2:2018-01) reduziert werden. Änderungen können sich dann ergeben, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden müssen.**

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

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Bäume, Sträucher und Ähren aller Baumgattungen können als Einzelpflanzen eingepflanzt werden. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angereichert werden.**
- Die Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbau mit einem Mindeststammumfang 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.**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt mindestens 40 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gemäß Baumsymbol in der Planzeichnung vorgewiesenen Anlagen können hierbei angereichert werden. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.**

Verwertung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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 HWG).**
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).**

Vorsorge- und nachsorgender Bodenschutz

- Bei der Umsetzung der Planung und Bauvorbereitung 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 Hausbesitzer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 18639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschäftigung - Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.**
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAuBoBodG die Baumaßnahmen an dieser Stelle abzuhalten und der Sachverständigenrat unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.**

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 Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereichs zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.**

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsbeherrschter Bereich“ ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,30 m sind zulässig.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

- Zulässig sind Dächer mit geneigten oder flachen Dächern und einer Neigung von maximal 40°, Putzflächen mit einer Neigung von maximal 1,20 m und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.**
- Zur Dachdeckung von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° sind Tonziegel, Dachziegel oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.**

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

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie heimische Laubbäume zulässig. Die Einfriedungen sind ein Mindestmaß an Bodenstandort von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsokkel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.**
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von Sichtschutzelementen bei Stabgitterzäunen unzulässig.**

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

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

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

Geschlossene Wände von freistehenden Nebenanlagen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen oder mit heimischen Laubbäumen anzupflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubbäumen sowie artenreicher Ansätzen, gleichmäßig oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstseeflächen ist unzulässig.**
- Größtflächig mit Stein, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschichtungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächlich Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesflächen, die mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.**

Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen von Gebäuden mit fünf oder mehr Wohneinheiten ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m 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.

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn
Acer monspeliacum - Französischer Ahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare' - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus x carnea - Rote Rosenkastanie
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Ginkgo biloba - Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos - Gleditsie
Liquidambar styraciflua - Amerikanerbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris - Berberitze
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
Corylus avellana - Hasel
Cotoneaster - Weißdorn
Eunomia europaea - Pfaffenröhren
Fraxinus excelsior - Esche
Salix caprea - Salweide
Lonicera - Goldregen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblume):

Amelanchier spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenomeles spec. - Zierquitten
Cornus florida - Blumenhortweigel
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia spec. - Deutzie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie
Ilex aquifolium - Eibe

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Artenliste 5 (Hochstamm-Obstbäume):

Altenpfirsich - Apfel
Galkapfel - Apfel
Hainbuche (Waldröschen) - Apfel
Johannisbeere - Apfel
Kaiser Wilhelm - Apfel
Rheinischer Böhmischer - Apfel
Rosenbrot - Apfel
Roter Triemer - Apfel

Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden die Ausgleichsmaßnahmen 161.374 Ökonomie aus der Maßnahme „Nutzungsverzicht in einem Eichenwald“ des Forstamtes Weiburg (Hessen Forst) in der Forstabteilung 578A1, Stadt Weiburg, Gemarkung Waldhausen, Flur 7, Flurstück 16, zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen

- Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen für die betroffenen Arten Heckenbraunelle und Zwergfledermaus innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) erforderlich.**
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.09. Februar zulässig. Außerdem dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln zu kontrollieren.**

Hinweise zur Eingriffsminderung

- 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 Lichtpunktehöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufwärts zu richten. Auf den Einsatz von runden strahlenden Deckenleuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugel) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsstärke ist durch Schalter, Zeitschaltrelais 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 § 38 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HNatSchG) verwiesen.**
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegler Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HNatSchG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HNatSchG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelförmige Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.**

Immissionsschutzrechtliche Vorschriften

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (DIN 4109-1:2018-01) und die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (DIN 4109-2:2018-01) vom Januar 2018 können beim Bauamt der Stadt Hadamar, II. Stock im Rathaus, eingesehen werden.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 07.11.2022

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.05.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.04.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.05.2024