

Datum	Erstellung / Änderung
25.09.2018	sw Erstellung
15.10.2018	nd Anpassung
16.10.2018	dv Änderung
23.10.2018	sw Layout umgebaut
06.11.2018	sw FS neu

geprüft: 27.03.2019, G. A. Dateiname: basas_2d1.dwg
 Blattgröße: 95 cm x 45 cm
 erstellt mit: StadtCAD 15
 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2015

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
 Stand: 01.2018

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	MI1	MI2
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,4
Gebäudehöhe (max.)*	15	12
Traufhöhe (max.)**	10	7,5
Bauweise	offen	offen

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe im MI1 und im MI2 ist die Gehweghinterkante der Mittelstraße. Die Höhenangaben gelten für die Mitte des jeweiligen Gebäudes bezogen auf das Gehweg-Niveau.

* Definition Gebäudehöhe: Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchst Punkt der Außenkante Dachhaut.

** Definition Traufhöhe: Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.1. **Stellplätze**
 Stellplätze und offene Parkplatzüberdachungen sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zu- und Abfahrten sind entsprechend § 2 M-GarVO zu gestalten.

1.2. **Nebenanlagen**
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

1.3. **Stellung baulicher Anlagen**
 Die Firstrichtung der Hauptanlagen im gesamten Geltungsbereich wird parallel zur Mittelstraße festgesetzt.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

1.1. **Dachgestaltung**
 Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

1.2. **Fassadengestaltung**
 Die Verwendung von glänzenden Metall- und Kunststoffmaterialien für die Fassadengestaltung ist nicht zulässig. Der Anstrich des Oberputzes soll mit heller Fassadenfarbe erfolgen. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. **Niederschlagswasser und Grundwasser**
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 WHG). Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass keine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens eintritt. Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers sind mit geeigneten Vorbehandlungsmaßnahmen zu beseitigen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Die Mächtigkeit des ungesättigten Sickertraumes über dem höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel) muss mindestens 1 m betragen. Die Einhaltung des Abstandes im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen sowie die ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sind durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.
 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 Sollte bei Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 28.05.2018
 bekanntgemacht am 12.09.2018

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 3 (1) BauGB vom 29.03.2019 bis 05.04.2019
 bekanntgemacht am 28.03.2019

Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
 bekanntgemacht am

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit
 gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 15.04.2019 bis 17.05.2019
 bekanntgemacht am 28.03.2019

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 15.04.2019 bis 17.05.2019

Satzungsbeschluss am Bestätigung der Verfahrensvermerke
 den
 Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

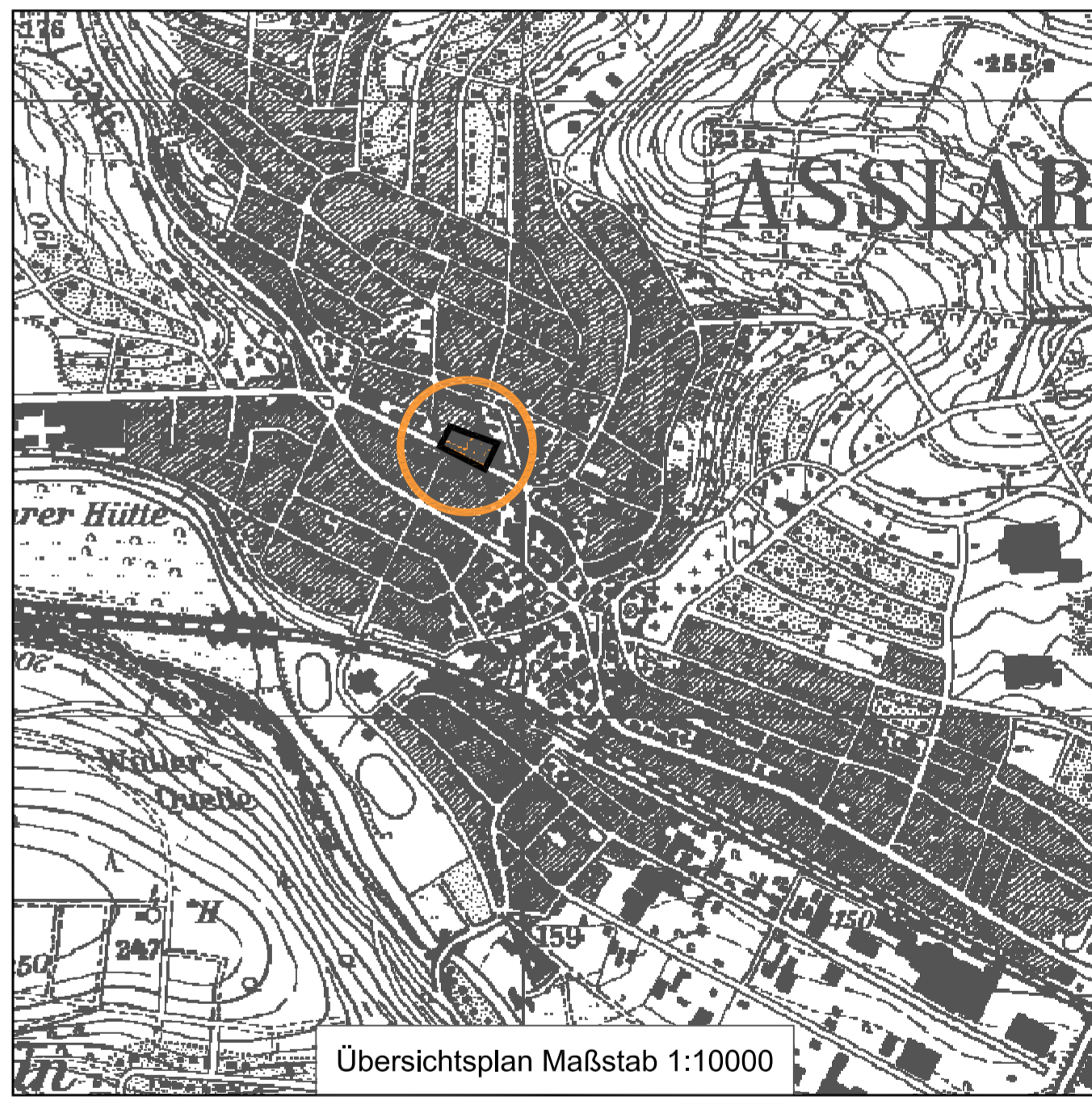
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
 den
 Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
 rechtskräftig ab
 den
 Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

2. **Denkmalschutz**
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettfunde entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, Abs. 3 HDSchG)."

3. **Bodenschutz**
 Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelastetem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden. Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden. Sind entsprechende Flächen an der Baustelle nicht vorhanden, ist die Betankung dort unzulässig. Havarien an Baustellenfahrzeugen (Bruch von Hydraulikschläuchen, Austritt von Kraftstoffen, u.ä.) sind der unteren Wasserbehörde beim Lahn-Dill-Kreis in Wetzlar unverzüglich anzuzeigen. Infolge von Unfällen und Havarien eingetretene schädliche Bodenverunreinigungen sind umgehend zu sanieren.



Stadt Aßlar
 Bebauungsplan Nr. 1.44
 „Alte Schule“
 Kernstadt
 -Entwurf -

Planungsbüro Koch
 Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar Fax (0 64 43) 6 90 04-34
 www.pbkoch.de info@pbkoch.de

Planungsbüro für
 • Städtebau • Landschaft
 • Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Planbearbeitung
 B. Eng. Gabriela Allbozek

Stand
 27.03.2019