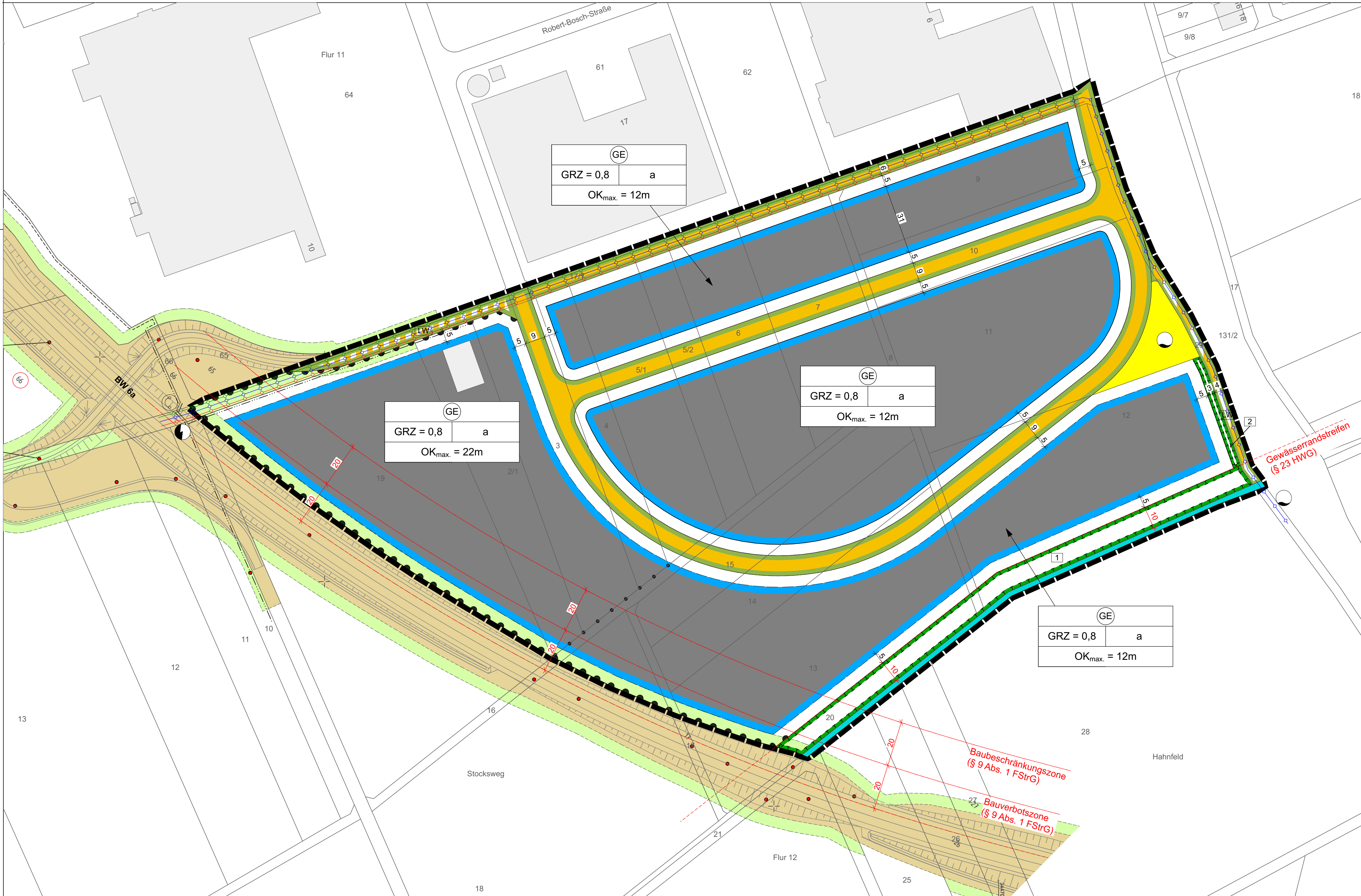


Stadt Bad Camberg Bebauungsplan "Im Stocksweg"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)

in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze
Fl. 44
Polygonpunkt
Flurstücksnummer
Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
o	offene Bauweise, vgl. Textfestsetzungen Ziffer 3.1
OK _{max}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über der Oberkante des Erdgeschoss Rohfußbodens Bezugspunkt zur Höhenmittlung mit Angabe der Geländehöhe über NHN

Baugrenze, Baulinie (§ 9(1)2 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)

Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)

Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt.
Im Gewerbegebiet sind unzulässig:
 - Vergnügungsstätten,
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind.
 - Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zu-
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Auf maximal 15% der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und Anlagen um jeweils maximal 2,50 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
 - Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
 - Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahme: Ausnahmeweise zugelassen werden können bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets.
 - Böschungen, Stützmauern:
Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Baugrundstück liegen.
Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung, zulässig.
Böschungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper sind auf den Grundstücken zu dulden.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
 - Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu mind. 80% zu begrünen. Der Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
 - Für Anpflanzungen sind standortgerechte, klimaresistente Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
 - Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen (u.a. Weißdorn, Schwarzdorn, Wacholder, Eberesche). Ergänzend sind Streifen mit heimischen Blühpflanzen anzulegen.
Innerhalb der Teilfläche 1 ist die Anlage eines 3 m breiten, wassergebundenen Wegs zur Pflege und zur Gewässerunterhaltung zulässig.
Innerhalb der Teilfläche 2 ist die Anlage und Unterhaltung eines Grabens zur Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.
 - Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 - In den zu den Erschließungsstraßen hin orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Abstand von 20 m je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind als naturnahe Grünflächen mit Anpflanzungen von Laubsträuchern und Laubbäumen zu gestalten.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m § 91 HBO)
- § 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- (1) Für Dächer und Außenfassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig.
- § 2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
- (1) Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
- Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen müssen mit der Oberkante des Gebäudes abschließen.
- Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Je Grundstück sind maximal 3 Werbefahnen zulässig. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 10 m über Gelände nicht überschreiten.
- Je Grundstücksfläche ist eine Mastwerbeanlage/ ein frei stehender Werbepylon oder vergleichbare Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 10 m über Gelände.
- Werbeanlagen sind nur an Gebäudeseiten oder auf Grundstücksstellen zulässig, die der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandt sind.
- Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.
- § 3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- (1) Einfriedungen sind aus Gründen des Objektschutzes bis zu einer Höhe von 3 m über Gelände zulässig.
- Für Einfriedungen entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird auf die Bestimmungen des § 16 Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG HE) verwiesen.
- § 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (§ 91 Absatz 1 Nr. 4 HBO)**
- (1) Für die Herstellung und Begrünung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Camberg. Abweichend kann sich für KFZ-Stellplätze wegen der Lage im Wasserschutzgebiet die Notwendigkeit einer nicht-wasserdurchlässigen Befestigung ergeben.
- § 5 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)**
- (1) Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grawucke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine, Abdeckungen mit nicht durchwurzelbaren Folien) sind unzulässig. Ausgenommen sind Grundstückszuwegungen und die erforderlichen Stellplätze.
- Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierbei zählen 1 Baum 25 m³, 1 Strauch 3 m³. Anpflanzungen nach Ziffer 6.2 und 6.3 der textlichen Festsetzungen werden angerechnet.

- Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser Festsetzungen**
(Satzung gem. § 37 Absatz 4 Satz 2 HWG)
- § 1 Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Retentionszisternen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken oder Retentionsdächern zu sammeln und zurückzuhalten. Das Rückhaltvolumen beträgt mindestens 8 l/s*ha, bezogen auf die Grundstücksfläche.**
- Hinweise, Nachrichtliche Übernahme:**
- Grundwasserschutz:**
- Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets Limburg-Ahlbach vom 13.08.1987 (WSG TB Ahlbach, StAnz Hessen Nr. 39 vom 28.09.1987, Seite 1974). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten. Sofern bei Tiefbaumaßnahmen Recyclingmaterial eingebaut werden soll, ist dessen Verwendung im Hinblick auf seine Eignung mit der zuständigen Dienststelle beim Landkreis Limburg-Weilburg (Wasser-, Boden-, Immissionsschutz) abzustimmen.
- Denkmalschutz:**
- Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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.
- 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 Landkreis Limburg-Weilburg, Abteilung Wasser-, Boden-, Immissionsschutz erforderlich.

Bodenkundliche Baubegleitung

Während der Umsetzung der Planung ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorzunehmen. Sie beinhaltet nach DIN 19639 die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts, die Begleitung und regelmäßige Dokumentation des Baufortschritts und den damit in Zusammenhang stehenden bodenschutzrelevanten Fragestellungen.

Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueneinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagerecht wieder eingebaut werden.

Artenschutz:

Bauzeitenbeschränkung

Die Erschließungsarbeiten (Baufeldrömmung, Rodung und Entfernung von Gehölzen) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung eines erhöhten Verletzungs- und Tötungsrisikos durch Vogelschlag an Glasflächen sollen an den geplanten Gebäuden vogelschlagmindernde Maßnahmen durchzuführen: Es sollten ausschließlich Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Als vogelfreundlich gelten Glasbausteine, geriffeltes, geripptes, bombiertes, farbiges oder halbttransparentes Glas, sowie Gläser mit einer flächigen Markierung. Eine Beachtung der Hinweise aus der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ wird empfohlen.

Vogelschutz

Zur Erhaltung von Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Nistplätzen zu schaffen (z.B. Nischen in Außenwänden, Installation von Nistkästen).

Vermeidung von Lichtimmissionen

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich moderne Leuchtmittel (LED) mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 und 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig abgekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.

Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____. SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. 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. Ort, den _____. Der Magistrat Bürgermeister RECHTSKRAFTVERMERK Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____. Ort, den _____. Der Magistrat Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____. ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. RECHTSKRAFTVERMERK Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____. Ort, den _____. Der Magistrat Bürgermeister
---	---

Stadt Bad Camberg
Bebauungsplan "Im Stocksweg"

Plan erstellt von:
KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35576 Weidlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

Maßstab: 1:1000
Planstand: Vorentwurf
Plangröße: 1185 / 750
Plandatum: 02.02.2026
Plangröße: 2.81-65520-03