

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

3

NORDEN

4

Amtmannsheck

WaSchutzG III

Weg

St

20.51

56.90

21.80

1.00

7.10

12.72

1.00

SO	I
max. 1.200m²	-
0	0° - 45°
FH max = 7,0m	

B 417

FL. 9

Bestand

z.B.: Fl. 9

Flurnummer

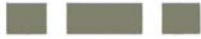
z.B.: 4

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Sonstiges Sondergebiet: "Polizeischulungsgebäude mit PKW-Stellplätzen"

SO	I
max. 1.200m ²	-
O	0°-45°
FH max =7,0m	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
max. zulässig Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB]
hier: private Erschließung Verkehrstrainingszentrum



Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme



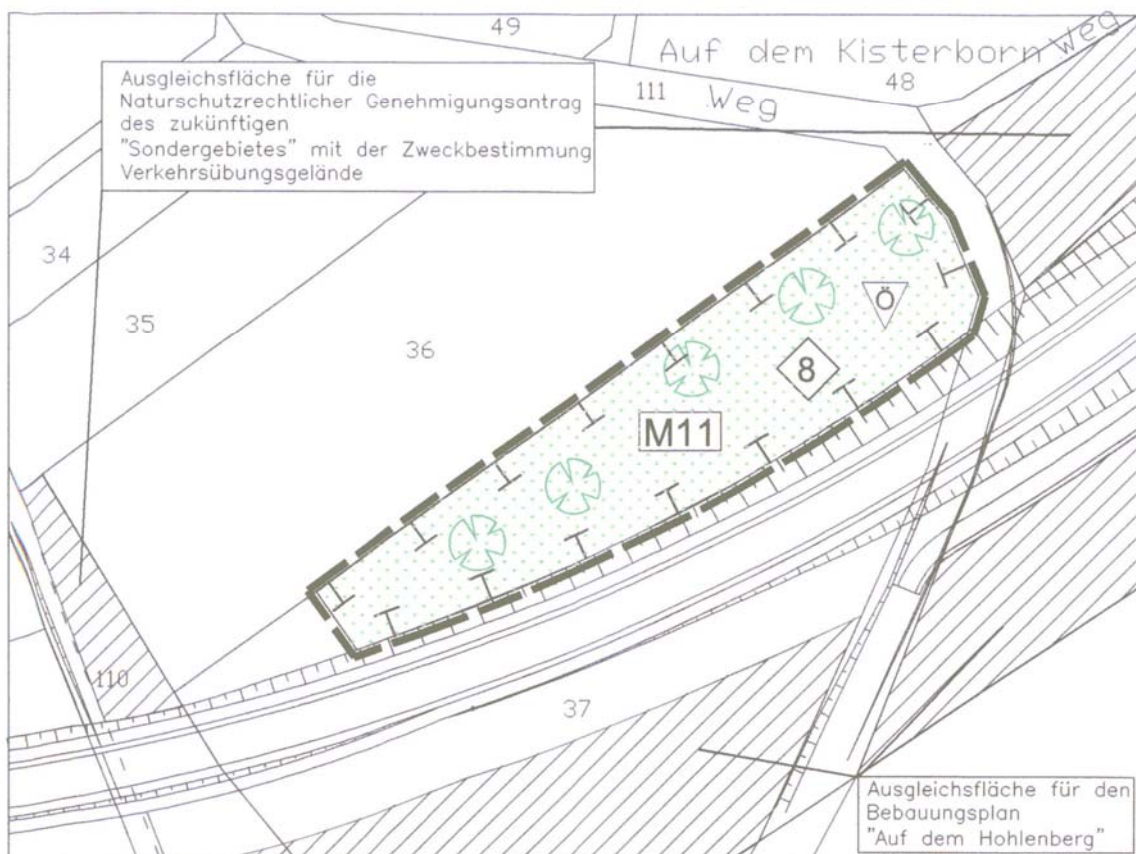
unterirdische Kabel der Süwag

Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (§1a BauGB)

Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf dem Hohlberg" mit Südumgehung als Ökokonto.

Gemeinde Hünstetten Gemarkung Beuerbach
Flur 40, Flurstück 36 tlw. 2.540 m²

Maßstab: 1 : 2000



Zeichenerklärung

Maßnahmen



Grenze der zugeordneten Kompensationsmassnahmen



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



Anlegen einer extensiven Mähwiese
(zweimalige Mahd/Jahr)



zu pflanzende hochstämmige Obstbäume

M11

Entwicklung einer extensiven Wiese; 2-schürige Mahd, der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.
Anpflanzung von einzelnen Obstbäumen gem. Plandarstellung (lokale Sorten).



Nummer gemäß Bilanzierung

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 5.710m ²
Baufläche SO	= 2.420 m ²
bebaubar max.	= 1.200 m ²
Freifläche	= 1.220 m ²
Verkehrsfläche	= 3.944 m ²
Straße	= 2.609 m ²
Stellplätze	= .681 m ²

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

A. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1999	§ 16 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	§ 19		§ 20		
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
SO Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Polizeischulungsgebäude mit PKW-Stellplätzen"	max. 1.200m ²	-	I	o (offene Bauweise)	Zulässige Nutzung Schulungsgebäude für Fahrtrainingszentrum der hess. Polizei

Im SO sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO].

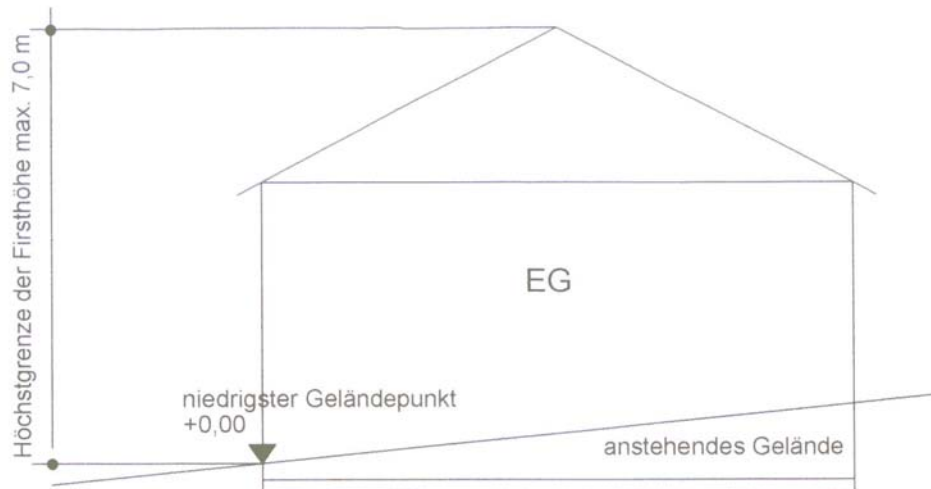
Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

- maximale zulässige Firsthöhe bzw. Gesamthöhe bei Flachdächern im SO

FHmax = 7,0m

Der Bezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende, Geländeniveau (Höhenaufnahme liegt vor).

Skizze:



B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Außer Einfriedungen, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Wege, Zisternen und Kleinklärgarbe sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

C. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und BauNVO § 21 a)

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

D. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und 20 BauGB

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

2. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und werden ausdrücklich empfohlen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

A. Bauform

1. Es sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, sowie Flachdächer;
Dachneigung: 0° - 45°

2. Die wasserundurchlässigen Zisternen müssen über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten.
Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projiziert Dachfläche, jedoch mindestens 3,0m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht:

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz

- 1.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, 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.
- 1.2 Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet anschließend befindet sich ein Grabhügelfeld aus der älteren Eisenzeit (Hallstattzeit, 750-500 v. Chr.) mit mindestens 20 noch erkennbaren, ehemals 23 Grabhügeln. Es ist nicht bekannt, ob und in welcher Richtung sich Flachgräber an diese Grabhügelgruppe anschließen, wie es für diese Zeit zu erwarten ist.
Sämtliche Erdarbeiten, nur mittels Bagger mit Böschungshobel, bedürfen einer archäologischen Baubegleitung durch eine denkmalfachlich versierte Person (Liste liegt der Gemeinde vor). Beim Auftreten von Funden und Befunden ist genügend Zeit für Bergung und Dokumentation einzuräumen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Bau von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen.

4. Anfallender Erdaushub

Der anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben, so dass der Oberboden nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsschichten aufzutragen ist.

5. Trinkwasserschutzzone III

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des mit Verordnung vom 28.11.1988 (StAnz. 52/1988 S. 2835) festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen II Bechtheim. Die in § 4 der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote in der Zone III sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818))

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. von Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVBl. Teil I S. 619)

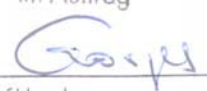
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	14.12.2006
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	17.02.2007
b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26.02.2007 bis 26.03.2007
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	26.02.2007 bis 26.03.2007
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	05.07.2007
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	29.03.2007
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	03.04.2007
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	10.04.2007 bis 10.05.2007
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	05.07.2007

5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	09.07.2007
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	05.07.2007
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 29. Sep. 2007 Amt für Bodenmanagement Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Amt für Bodenmanagement Limburg Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach 15. Okt. 2007	  Petri -Bürgermeister-  Amt für Bodenmanagement Limburg Im Auftrag 
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den - 2. Okt. 2007	- 2. Okt. 2007   Petri -Bürgermeister-