

Bebauungsplan der Gemeinde Hünstetten

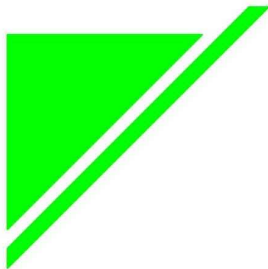
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Beuerbach

Für das Gebiet "Auf dem Hohlenberg"

SLE-CONSULT

Dip.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

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

Projekt: Bebauungsplan Gewerbegebiet "Auf dem Hohlenberg" mit Südumgehung OT Beuerbach		Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagerboden 5 65510 Hünstetten	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:1000	
		Plan Nr.: 1	
Planungsstand: Rechtsplan		Zeichner: Bündgen/M.W.	
		Datum: Februar 2005	
Planungsträger:		Planung:	

Zeichenerklärung

Bestand

z.B. 41/2

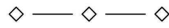
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Gebäude



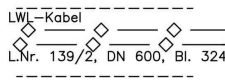
Nachrichtliche Übernahme

vorhandenes Erdkabel der SÜWAG Energie
Niederlassung MKW

G
S

G = Gas

S = Strom



5m Schutzstreifen
5m Schutzstreifen

LWL-Kabel Lichtwellenleiterkabel
Ferngasleitung L.Nr. 139/2, DN 600, Bl. 324

Hinweise



Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen



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



Abgrenzung Gewerbe / Umgehung



Abgrenzung Ausgleichsflächen

SÜDUMGEHUNG

Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Umgehung

Versiegelte Flächen



Asphaltfahrbahn



Gehweg



Kombinierter Geh- und Radweg

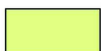


Pflasterfahrbahn

Vegetationsfähige Flächen



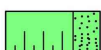
Entwässerungsmulde



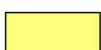
Grünfläche



Dammböschung / Auftrag



Einschnittböschung / Abtrag



Wirtschaftsweg



Staudenreiches Sukzessionsstadium
G=Gestaltungsgrün



zu pflanzendes Gehölz [§ 9 (1) 25a BauGB]
(Anlegen eines artenreichen Gehölzes mit
standortheimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1,00 m)



zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25a BauGB]
G= Gestaltungsgrün



zu erhaltende Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]

Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]



Goßbach (Fließgewässer III. Ordnung)
Verlegung mit naturnaher Gestaltung und Überbauung
wurde nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt
sondern in einem separaten wasserrechtlichen
Verfahren geregelt (Bescheid vom 03.02.2005).

GEWERBEGEBIET



Gewerbegebiet (GE) [§ 8 BauNVO]

GE	II
0,8	1,0
ho	0°-45°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] hier: Gebäudelänge über 50m zulässig (halboffene bzw. abweichende Bauweise.)	Dachneigung

FH=12,5m

Höchstgrenze der Firsthöhe
[§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]

TH=8,50

Höchstgrenze der Traufhöhe
[§16 (2) 4 und §18 BauNVO]

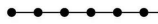
GE-1

$L_w^{\text{tags -nachts}}$ 55 dB(A)/m²

Immissionswirksamer flächenbezogener
Schalleistungspegel (IFSP)



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB]



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)



hier: Fußweg



Fläche für Ver- und Entsorgung
[§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Transformatorenstation



private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]



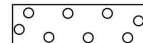
öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]



zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25a BauGB]



zu erhaltende Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]

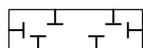


Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]



Massnahme mit Nr. gem. Textteil (Massnahmenblätter)

AUSGLEICH bzw. ERSATZ



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 (1) 20 BauGB] hier: Ausgleichsfläche



Anlegen einer extensiven Mähwiese
(zweimalige Mahd/Jahr)



zu pflanzender Baum [§ 9 (1) 25a BauGB]
hier: hochstämmiger Obstbaum



Staudenreiches Sukzessionsstadium
A=Ausgleichmassnahme



zu pflanzendes Gehölz [§ 9 (1) 25a BauGB]
(Anlegen eines artenreichen Gehölzes mit
standortheimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1,00 m)
A=Ausgleichmassnahme



zu erhaltende Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]



Nummer gemäß Bilanzierung

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und. § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:



Ausgleich für Eingriff Umgehung



Ausgleich für Eingriff Gewerbegebiet



Ökokonto

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gewerbegebiet	= 31.163 m²	
Baufläche GE:	= 22.082 m ²	
bebaubar gem. GRZ 0,8	=	17.665 m
Freifläche	=	4.417 m
Verkehrsfläche:	= 1.762 m ²	
Erschließungsstraße	=	1.586 m ²
Fußweg	=	176 m ²
Grünflächen:	= 7.319 m ²	
PG private Grünfläche	=	7.319 m ²
Umgehungsstraße	= 38.916 m²	
Asphaltfahrbahn	=	11.500 m ²
Gehweg	=	300 m ²
Kombinierter Geh- und Radweg	=	500 m ²
Entwässerungsmulde	=	4.100 m ²
Pflasterfahrbahn	=	150 m ²
Grünfläche	=	10.259 m ²
Dammböschung / Auftrag	=	4.500 m ²
Einschnittböschung / Abtrag	=	4.000 m ²
Wirtschaftsweg	=	1.200 m ²
Restfläche (Anbindungsbereiche ohne verändernde Massnahme)	=	2.407 m ²
Ausgleichsfläche	= 45.518 m²	
Ausgleichsfläche	=	45.518 m ²

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet
gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

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

Nutzungsschablone für das Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen
§ 8 BauNVO Gewerbegebiet GE	0,8	1,0	II	ho halboffene Bauweise, Gebäude über 50m Länge sind zulässig.	Die sonstigen gemäß § 8 (3) Punkt 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen. Die sonstigen gemäß § 8 (3) und Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt nicht zulässig.

Die Nutzung nach § 8 (2) 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden nach § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:
max. 12,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Die Traufhöhe wird wie folgt festgelegt:
max. 8,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden Kellergeschoß (Bodenplatte)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Lagerfläche, Verladeeinrichtungen etc. sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25a und b und 20 BauGB

Private Grünfläche

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB wird eine private Grünflächen festgesetzt. Für die privaten Grünflächen werden nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 9 (1) 25 BauGB getroffen:

Je lfd. 10m Länge sind großkronige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grosse Bäume (< 25 m)

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr; feucht = fe

1. Acer platanoides	– Spitzahorn	tro	fr	fe
2. Acer pseudoplatanus	– Bergahorn		fr	
3. Fagus sylvatica	– Buche	fr		
4. Fraxinus excelsior	– Esche	tro	fr	fe
5. Quercus petraea	– Traubeneiche	tro	fr	

6. <i>Quercus robur</i>	– Stieleiche	fr	fe
7. <i>Tilia cordata</i>	– Winterlinde	fr	

Je 3m² Fläche ist ein Strauch anzupflanzen. (Heimische Arten gem. Pflanzliste).

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Eingriffe in Natur und Landschaft, wie u.
a. die Errichtung von baulichen Anlagen, Ablagern von Stoffen und sonstige Beeinträchtigungen, der Vegetationsschicht sind generell nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

1. Bauform

1. Dachneigung: 0° – 45°

C. Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet "Auf dem Hohlenberg" werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für GE-Flächen mit Verweis auf § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO aus Gründen des Schallimmissionsschutzes festgesetzt.

Teilfläche	IFSP	
	tags	nachts
GE-1	–	55 dB(A)/m ²
GE-2	–	55 dB(A)/m ²
GE-3	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

Die betriebsgrundstücksbezogene Emissionsleistung und der hieraus resultierende Immissionsrichtwertanteil für die zu schützende Bebauung kann anhand der nachfolgenden Beispiele berechnet werden.

In der jeweiligen Gewerbegebietsfläche sind an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblichen Freiflächen bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen, dass der zur Verfügung stehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel bzw. der hiermit korrespondierende Immissionsrichtwertanteil nicht überschritten wird.

Berechnung der für das Grundstück zur Verfügung stehenden Emissionsleistung.

Beispiel 1:

Für das gesamte Grundstück gilt nur ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP).

Fläche des zu erwerbenden Gewerbegrundstückes 2.500 m².

IFSP Nachtzeit für das Grundstück LWA" = 45 dB(A)/m².

Emissionsleistung für das Grundstück

$$LWA = 10 \lg 100,1 \times LWA'' \times \text{Grundstücksgröße}$$

$$LWA = 10 \lg 100,1 \times 45 \text{ dB(A)/m}^2 \times 2.500 \text{ m}^2 = 79 \text{ dB(A)}$$

Beispiel 2:

Zusammengesetzte Grundstücksgrößen mit mehreren flächenbezogenen Schallschutzpegeln, Fläche des zu erwerbenden Grundstückes 2.500m²

Teilfläche 1: 1.250 m², IFSP LWA1" = 45 dB(A)/m²

Teilfläche 2: 1.250 m², IFSP LWA2" = 50 dB(A)/m²

Emissionsleistung für das Gesamtgrundstück

$$LWA = 10 \lg \sum 10^{0,1 \times LWA''_1 \times m^2} + 10^{0,1 \times LWA''_2 \times m^2}$$

$$LWA = 10 \lg \sum 10^{0,1 \times 45} \times 1.250 + 10^{0,1 \times 50} \times 1.250 = 82 \text{ dB(A)}$$

Die Ermittlung des für die Betriebsansiedlung zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteiles in Höhe der zu schützenden Bebauung errechnet sich

unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes wie folgt:

$$L_s = 10 \times \log (2 \times \pi \times \frac{s^2}{s_0^2} \text{ m}^2) \text{ in dB}$$

wobei

s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in m
s₀ = Bezugsabstand 1 m.

Für eine Entfernung von 85 m zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Wohnnutzung errechnet sich das Abstandsmaß zu:

$$L_s = 10 \times \lg (2 \times \pi \times 85^2/12)$$

$$L_s = 46,6 \text{ dB}$$

Der für das Betriebsgrundstück in Richtung schutzbedürftiger Wohnung zur Verfügung stehende Immissionsrichtwertanteil beträgt dann
IRWanteil = Gesamtschalleistung für das Grundstück – Entfernungsbedingte Pegelabnahme
IRWanteil = LWA – L_s in dB
IRWanteil = 79 dB(A) – 46,6 dB(A) = 32,4 dB(A)

Im vorgenannten Beispiel A steht für den Gewerbebetrieb ein Immissionsrichtwertanteil am Gesamtrichtwert von, z. B. 45 dB(A) zur Verfügung. Im Falle des Rechnungsbeispiels B (zusammengesetzte Teilflächen) steht für den Gewerbebetrieb ein Immissionsrichtwertanteil von 35,4 dB(A) zur Verfügung. Die Schallschutzaufwendungen im 2. Falle können daher geringer ausfallen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Satzung über die Notwendigkeit einer Teilungsgenehmigung [§ 19 (1) BauGB]

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Am Hohlenberg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde.

2. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

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 zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Verlegung von Leitungen

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

4. Abfallwirtschaft

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

5. Empfehlungen bzgl. Regenwassernutzung

a. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken zu errichtenden, Zisternen geleitet werden.

b. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollten 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 1,50 m 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.

c. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

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

A. Südumgehung

A 1. Gestaltungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, Teilausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild

M 1

Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumallee mit
Acer pseudoplatanus – Berg– Ahorn.

Hochstämme Stammumfang 16 bis 18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen einschließlich Baumsicherung; Einsaat der nach der Baumaßnahme verbleibenden vegetationsfreien Flächen mit Landschaftsrassenmischung (für trockene Standorte). Entwicklung eines Gehölzsaumes in den oberen Böschungsbereichen durch gelenkte Sukzession.

M 2

Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumallee mit Acer platanoides – Spitz–Ahorn,

Hochstämme Stammumfang 16 bis 18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen einschließlich Baumsicherung.

M 3

Gestaltung des Kreuzungsbereiches und Einbindung in die Landschaft durch Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume,

Stammumfang 16 bis 18 cm, 3 x verpflanzt mit Baumsicherung; Einsaat der Vegetationsflächen mit Landschaftsrassen oder Kräuterwiesenmischungen.

M 4

Einbindung der Straßentrasse in die Landschaft durch Anpflanzung einer Baumreihe

Acer platanoides – Spitz–Ahorn, Stammumfang 16 bis 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen; Einsaat der Böschung mit einer Landschaftsrassenmischung für trockene Standorte

M 5

Einbindung der Straßentrasse in die Landschaft durch Anpflanzung einer Baumreihe

Acer platanoides – Spitz–Ahorn, Stammumfang 16 bis 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen; einschließlich Baumsicherung; Unterpflanzung des Böschungsbereiches mit heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1 m, Kreuzverband.

M 6

Einbindung des Kreisverkehrs in die Landschaft und die Talbodensituation des Goßbaches, Gestaltung Ortseingang

Anpflanzung von Fraxinus excelsior – Eschen, Stammumfang 16 bis 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, und Baumsicherung; Einsaat der Vegetationsflächen mit Landschaftsrassen oder Kräuterwiesenmischung.

M 7

Landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Umgehungsstraße zur freien Landschaft hin

Anpflanzung eines geschlossenen Gehölzes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Pflanzabstand 1,25m/1,25m Kreuzverband; Entwicklung eines vorgelagerten Krautsaumes (Gehölzentwicklungs- und Gehölzpflegebereich)
Regelmäßige Gehölzrückschnitts- und Pflegemaßnahmen nach Gehölzentwicklungsfortschritt.

M 8

Goßbach Fließgewässer III. Ordnung

Hinweis:

Die erforderliche Gewässerüberquerung der Umgehung wird in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren genehmigt. Der Bebauungsplan trifft somit hier keine Festsetzung sondern übernimmt die Inhalte nachrichtlich.

Zur Gewässerquerung des Goßbaches sind nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in das Gewässerökosystem zu berücksichtigen.

Der Gewässerdurchlass ist mindestens mit einem Betonrohr DN 1800 mit durchgängigem Sohlsubstrat herzustellen. Die Durchlasslänge ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Die Gewässerführung des Goßbaches (Gerinne) ist nach Westen zu verlegen. Hierbei sollte ein möglichst großer Abstand zum Böschungsfuß des geplanten Straßenkörpers eingehalten werden.

Eine naturnahe Gestaltung ist vorzusehen. Die Gerinneführung ist leicht mäandrierend und die Uferböschungen variabel mit möglichst geringer Neigung herzustellen. Eine punktuelle Anpflanzung von Erlen ist vorzusehen, wobei hier Stecklinge von heimischen Erlen zu verwenden sind, um die Einschleppung der Erlenpilzkrankheit zu vermeiden. Bachbegleitende Röhrichte und Uferstauden sollen sich im Bereich der geplanten Uferböschungen sowie in einem mindestens 5 m breiten Uferbereich durch natürliche Sukzession entwickeln.

A 2. Ausgleichsmaßnahmen

M 9

Landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Umgehungsstraße zur freien Landschaft hin, Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Anpflanzung eines geschlossenen Gehölzes mit standortgerechten Bäumen 2. Ordnung sowie Sträuchern, Pflanzabstand 1,25m/1,25m Kreuzverband; Entwicklung eines vorgelagerten Krautsaumes (Gehölzentwicklungs- und Gehölzpflegebereich)
Regelmäßige Gehölzrückschnitts- und Pflegemaßnahmen nach Gehölzentwicklungsfortschritt.

M 10

Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Entwicklung einer Streuobstwiese; Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten, regelmäßige Entwicklungs- und Erziehungsschnitte der Obstbäume; Einsaat einer Kräuterwiesenmischung auf vorhandenen Ackerflächen, 2-schürige Mahd der Wiese, der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.

Sicherstellung der Pflege:

Zur Sicherstellung der Pflege der Obstbäume ist ein Pflegevertrag über mindestens 10 Jahre vorzulegen.

Die Pflege der Wiese ist durch entsprechende Verträge mit Landwirten sicherzustellen.

B. Gewerbegebiet

M9

Ausgleichsmaßnahmen

Landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Umgehungsstraße zur freien Landschaft hin, Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Anpflanzung eines geschlossenen Gehölzes mit standortgerechten Bäumen 2. Ordnung sowie Sträuchern, Pflanzabstand 1,25m/1,25m Kreuzverband; Entwicklung eines vorgelagerten Krautsaumes (Gehölzentwicklungs- und Gehölzpflegebereich)
Regelmäßige Gehölzrückschnitts- und Pflegemaßnahmen nach Gehölzentwicklungsfortschritt.

M10

Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Entwicklung einer Streuobstwiese; Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten, regelmäßige Entwicklungs- und Erziehungsschnitte der Obstbäume; Einsatz einer Kräutermiesenmischung auf vorhandenen Ackerflächen, 2-schürige Mahd der Wiese, der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.

Sicherstellung der Pflege:

Zur Sicherstellung der Pflege der Obstbäume ist ein Pflegevertrag über mindestens 10 Jahre vorzulegen.

Die Pflege der Wiese ist durch entsprechende Verträge mit Landwirten sicherzustellen.

C. Ökokonto

M 11

Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

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

M 12

Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Entwicklung von extensiven Auengrünland, 2-schürige Mahd, der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367) und am 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I, S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2304).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 364), geändert durch des Gesetzes vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 382) und daraus folgende Satzungen, geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2002 (GVBl. I S. 342).
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 324).
9. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i.d.F vom 24.09.1962 (GVBl. I, S. 417), geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563).
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	27.04.2004
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	25.06.2004
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	25.06.2004
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	05.07.2004 bis 16.07.2004
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung), i.V.m. § 3 (2) BauGB	09.08.2004 bis 10.09.2004
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	14.10.2004
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	30.07.2004
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	28.07.2004
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	09.08.2004 bis 10.09.2004
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken [§ 3 (2) BauGB]	14.10.2004
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	15.10.2004
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	14.10.2004
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den Petri –Bürgermeister–	
Katasteramt Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.	
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 Petri –Bürgermeister–	