

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg,
Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de

Planungsträger:



Gemeinde Hünstetten

Im Lagersboden 5
65510 Hünstetten

Projektbezeichnung:

Bebauungsplan für den Bereich

"Im Langzahl - In den Pfützstücken - Auf dem Haarbau"

Ortsteil Görsroth

Planbezeichnung:
Bebauungsplan

Planungsstand:
Rechtsplan

Planungsträger:

Gemeindevorstand
der Gemeinde
Hünstetten

(Petri)
Bürgermeister

Planung:

(Signature)

Maßstab:
1:1000

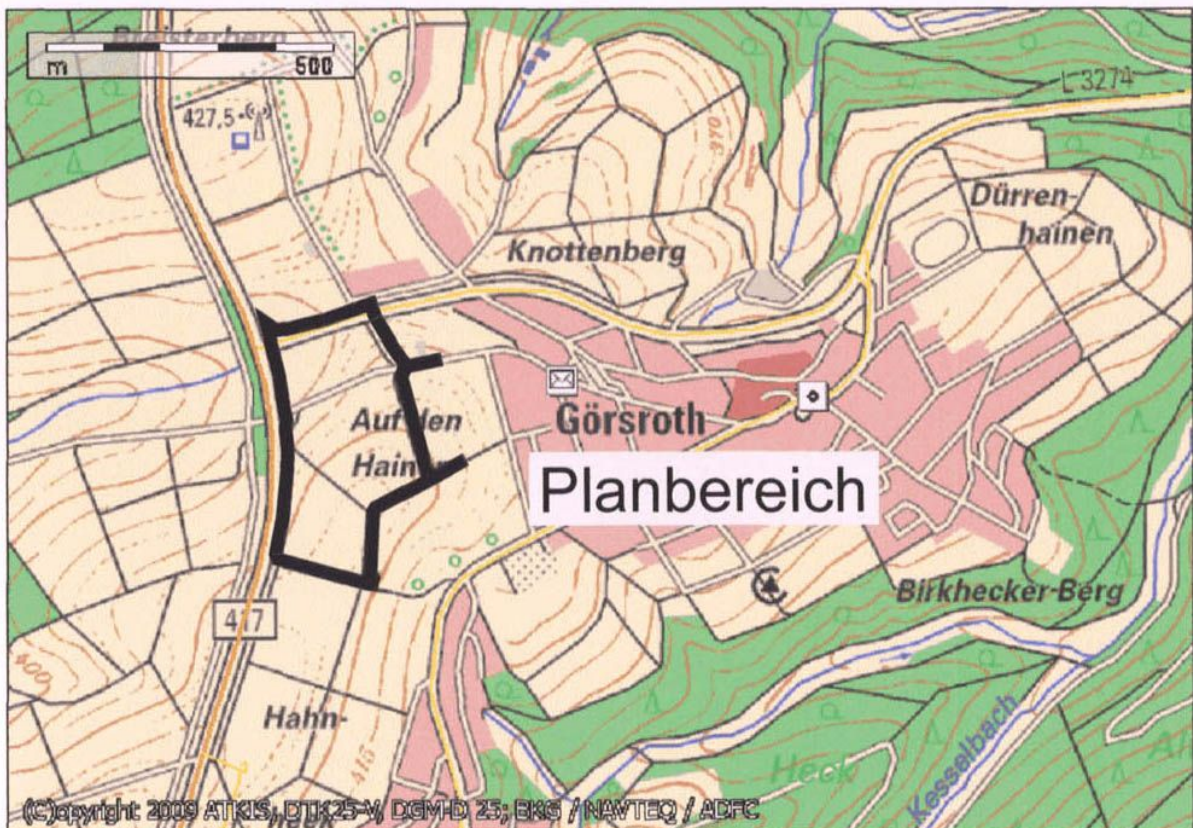
Plan-Nr.:
1

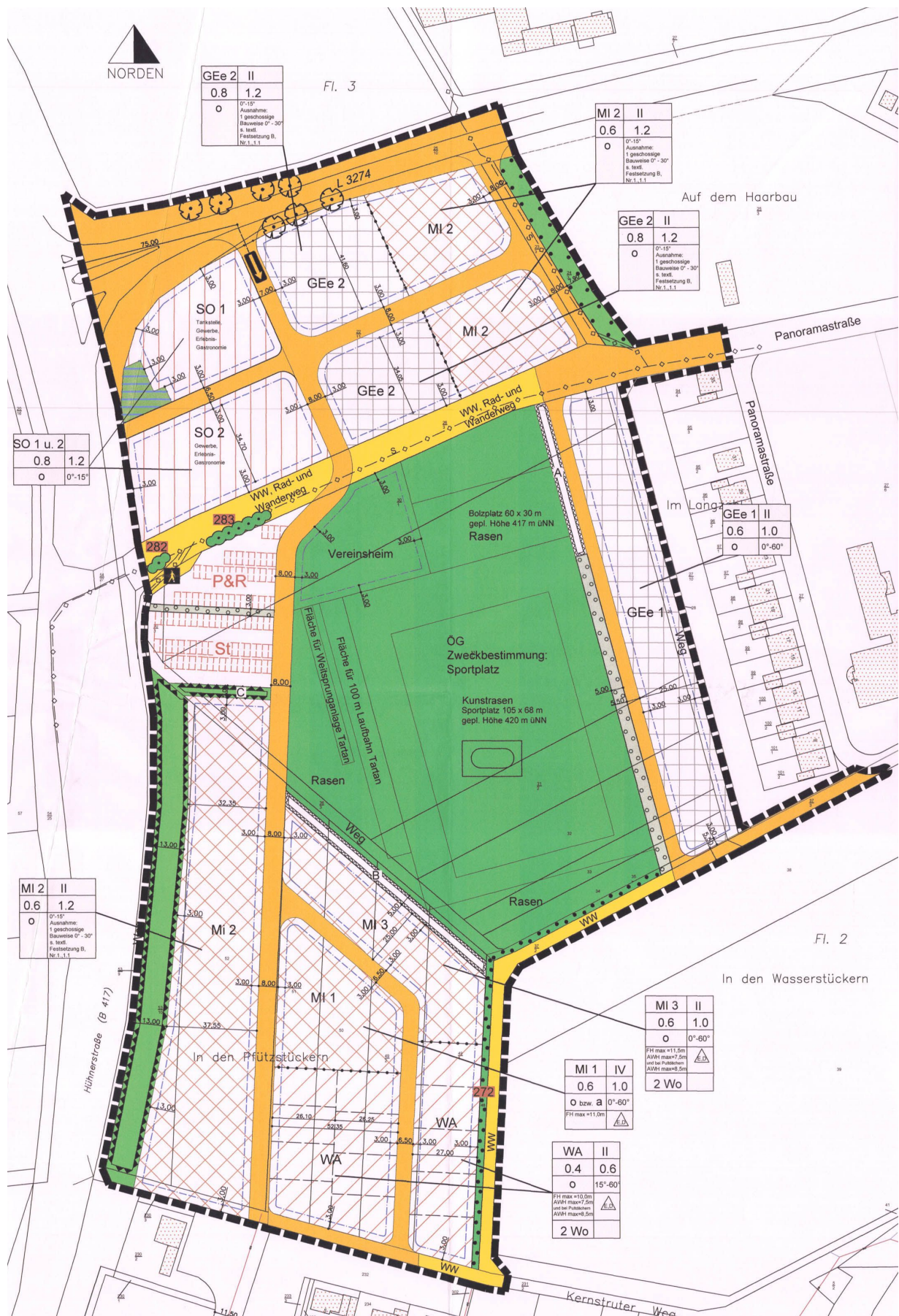
Erstellungsdatum:
14. Juni 2010

Bearbeitung: H.K.

Zeichner: M.W.

Übersichtsplan ohne Maßstab





ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 2

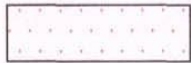
Flurnummer

z.B.: 50

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Hinweis



Pazellierungsvorschlag

Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

MI 2	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0.6	1,2	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0	0°-15° Ausnahme: 1 geschossige Bauweise 0° - 30° s. textl. Festsetzung B, Nr.1.,1.1	Bauweise offen [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung

a

Bauweise abweichend

AWH max=7,5m

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

FH max =10,0m

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

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]



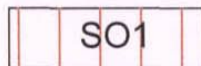
Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO]
i.V.m. § 22 BauNVO]



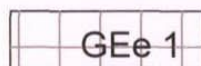
Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]



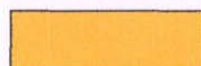
Mischgebiet (MI) [§ 6 BauNVO]



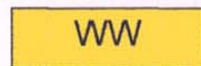
Sondergebiet (SO) [§ 11 BauNVO]
Zweckbestimmung: Tankstelle, Gewerbe, Erlebnis-Gastronomie



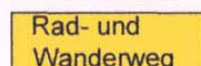
Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) [§ 8 BauNVO]



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



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



hier: Rad- und Wanderweg, Oranier-Route



hier: Fußweg



hier: zweckgebundene Stellplätze Sportplatz



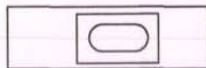
hier: Park & Ride Anlage, öffentliche Stellplätze



Einbahnstraße



Öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
mit Zweckbestimmung:



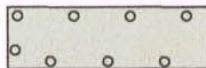
hier: Sportplatz



Erhaltung von standortheimischen Gehölzen [§ 9 (1)
25b BauGB]



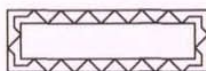
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
[§ 9 (1) 25 b BauGB]



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



Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)
hier: Lärmschutzwall



Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes [§ 9 (1) 24 BauGB]
hier: Lärmschutzwand

A

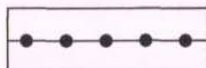
A= Höhe 420m ü.NN

B

B= Höhe 4,00m ü. anstehendem Gelände

C

C= Höhe 3,00 m ü. anstehendem Gelände

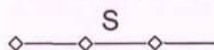


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Fläche für die Wasserwirtschaft [§ 9 (1) 16 BauGB]
hier: Regenrückhaltebecken unter Gelände, begrünt

Nachrichtliche Übernahme



unterirdische Leitung der Süwag Strom



Biotopnummer der Hess. Biotopkartierung

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 89.250 m ²
<u>Baufläche WA</u>	= 5.880 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.352 m ²
Freifläche	= 3.528 m ²
Zufahrten und Stellplätze max. 1.176 m ²	
Freifläche min. 2.352 m ²	
<u>Baufläche MI 1</u>	= 2.505 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 1.503 m ²
Freifläche	= 1.002 m ²
Zufahrten und Stellplätze max. 501 m ²	
Freifläche min. 501 m ²	
<u>Baufläche MI 2</u>	= 11.990 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 7.194 m ²
Freifläche	= 4.796 m ²
Zufahrten und Stellplätze max. 2.398 m ²	
Freifläche min. 2.398 m ²	
<u>Baufläche MI 3</u>	= 2.925 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 1.755 m ²
Freifläche	= 1.170 m ²
Zufahrten und Stellplätze max. 585 m ²	
Freifläche min. 585 m ²	
<u>Baufläche GEe 1</u>	= 4.900 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 2.940 m ²
Freifläche	= 1.960 m ²
Zufahrten und Stellplätze max. .980 m ²	
Freifläche min. .980 m ²	
<u>Baufläche GEe 2</u>	= 4.375 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 3.500 m ²
Freifläche	= .875 m ²
<u>Baufläche SO 1</u>	= 2.375 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 1.900 m ²
Freifläche	= .475 m ²
<u>Baufläche SO 2</u>	= 3.295 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 2.636 m ²
Freifläche	= .659 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 20.905 m ²
Straße Planung	= 9.735 m ²
Straße Bestand	= 4.690 m ²
Wirtschaftsweg Bestand	= 3.645 m ²
(mit Rad- und Wanderweg, davon 155 m ² Gehölz)	
Fußweg Bestand	= 95 m ²
öffentliche Stellplätze (Park & Ride Anlage)	= 1.250 m ²
zugeordnete Stellplätze (Sportplatz)	= 1.490 m ²
<u>Grünfläche</u>	= 26.005 m ²
öffentliche Grünfläche ÖG mit Zweckbestimmung:	= 23.820 m ²
Sportplatz (davon bebaubar max. 350 m ²)	
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	= 1.350 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	= .835 m ²
<u>Fläche für Aufschüttungen</u>	= 2.915 m ²
(Lärmschutzwall)	
<u>Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	= .880 m ²
(Lärmschutzwand)	
<u>Fläche für die Wasserwirtschaft</u>	= .300 m ²

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN
DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB
i.V.m § 16 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet, das
Mischgebiet 1 und 2, das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 und
2 sowie das sonstige Sondergebiet 1 und 2

1. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1
und 2 BauGB
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990					
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,6	II	o (offen)	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1–5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen. Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerereien werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
MI 1 Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,0	IV	o (offen) bzw. a (abweichend) Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig)	Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Bereich der zur Sportanlage hin ausgerichteten Fassaden (Nordostfassade), oberhalb der Bezugshöhe = 1m unterhalb der max. zulässigen Traufhöhe, in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 – 1989 Fensteranlagen nur als feststehende Verglasung zulässig. Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzerereien ausgeschlossen.

MI 2 Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2	II	o (offen)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO sind ausgeschlossen: 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten
MI 3 Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,0	II	o (offen)	Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Bereich der zur Sportanlage hin ausgerichteten Fassaden (Nordostfassade), oberhalb der Bezugshöhe = 1m unterhalb der max. zulässigen Traufhöhe, in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 – 1989 Fensteranlagen nur als feststehende Verglasung zulässig. Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereien ausgeschlossen.
GEe 1 § 8 BauNVO	0,6	1,0	II	o (offen)	Wohnungen sind ausschließlich zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind. Sie müssen dem zugeordneten Betrieb in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sein. Die nachfolgenden Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 3. Tankstellen 4. Anlagen für sportliche Zwecke Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO werden ausgeschlossen: 3. Vergnügungsstätten Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen sind : Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereien. Ausserdem Altenwohn- und Pflegeheime.
GEe 2 § 8 BauNVO	0,6	1,2	II	o (offen)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO wird ausgeschlossen: 3. Tankstellen 4. Anlagen für sportliche Zwecke Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO werden ausgeschlossen: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem

					jeweiligen Betrieb zugeordnet sind. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke 3. Vergnügungsstätten
SO 1 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Tankstelle, Gewerbe, Erlebnis- Gastronomie	0,8	1,2	–	o (offen)	Zulässig sind Tankstellen, Gewerbe- und Gastronomiebetriebe. Ausdrücklich ausgeschlossen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe. Wohnungen sind ausschließlich zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind. Sie müssen dem zugeordneten Betrieb in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sein. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Spielotheken und Einrichtungen wie Animierlokale und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna und Massagebetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center, Geschäfte mit Erotiksoriment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogenen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

SO 2 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Gewerbe, Erlebnis- Gastronomie,	0,8	1,2	–	o (offen)	Zulässig sind Gewerbe- und Gastronomiebetriebe. Ausdrücklich ausgeschlossen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe. Wohnungen sind ausschließlich zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind. Sie müssen dem zugeordneten Betrieb in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sein. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Spielotheken und Einrichtungen wie Animierlokale und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna und Massagebetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center, Geschäfte mit Erotiksoriment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogenen Vergnügungsstätten
--	-----	-----	---	--------------	---

2. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser [§ 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 22 (2) BauNVO]
3. Das Mindestmaß eines Baugrundstückes beträgt 400 m² bei Einzelhausbebauung und 320m² bei Doppelhausbebauung [§ 9 (1) Nr. 3]. Es dürfen pro Grundstück max. 2 Wohnungen errichtet werden.
4. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO] sowie § 18 (1) BauNVO

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

WA und GEe 1			
- maximal zulässige Firsthöhe	FH max.	=	10,00m
- maximal zulässige Außenwandhöhe	AWH max.	=	7,50m
- maximal zulässige Außenwandhöhe Pultdächer	AWH max.	=	8,50m
MI 1			
- maximal zulässige Firsthöhe	FH max.	=	11,00m
- maximal zulässige Außenwandhöhe Pultdächer	AWH max.	=	8,50m
MI 3			
- maximal zulässige Firsthöhe	FH max.	=	11,50m
- maximal zulässige Außenwandhöhe Pultdächer	AWH max.	=	7,50m
- maximal zulässige Außenwandhöhe Pultdächer	AWH max.	=	8,50m
MI 2, SO 1 und SO 2 und GEe 2			
- maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15°	FH max.	=	12,00m
- bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von bis zu 30° - zulässig wobei die Firsthöhe 9,00 m nicht überschreiten darf	FH max.	=	9,00m
- maximal zulässige Höhe von Werbe-Pylonen	H max.	=	12,00 m
- maximal zulässige Höhe von Werbe-Fahnen	H max.	=	6,00 m

Definition und Ermittlung von Außenwand- und Firsthöhen

Als maximal zulässige Außenwandhöhe AWH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

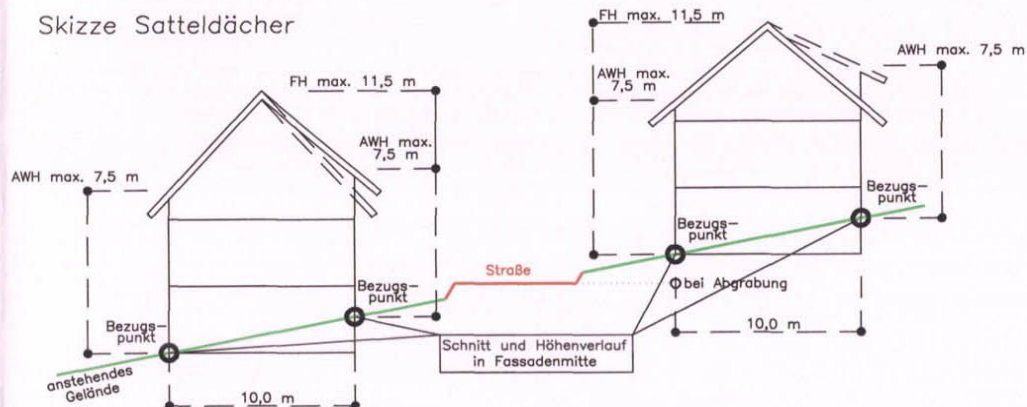
Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße.

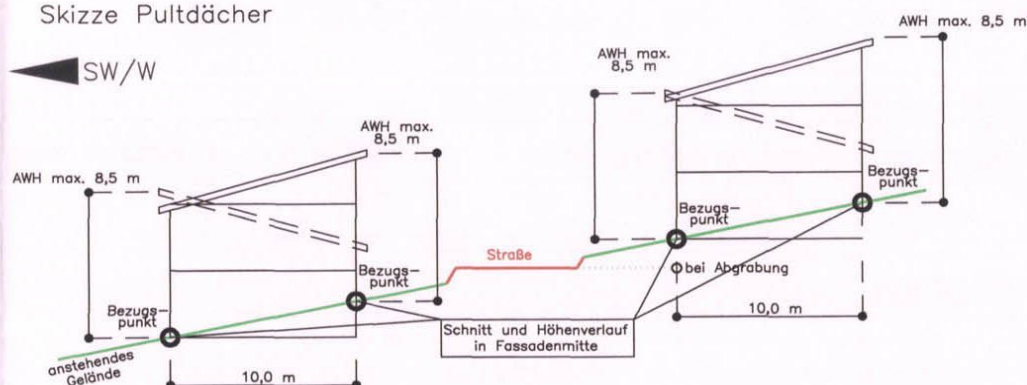
Höhenbezugspunkt für die maximale Außenwandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße.

Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe von Werbepylonen und Werbefahnen ist der Schnittpunkt der Außenwand des beworbenen Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße.

Skizze Satteldächer



Skizze Pultdächer



5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Einfriedungen, Stützmauern, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Die Errichtung von Pylonen und Fahnenstangen zu Werbezwecken in den SO-Gebieten ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

7. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 24 und § 9 (1) Nr. 17 BauGB

7.1 Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes der Neubebauung vor Lärmimmissionen sind im MI 3 passive Lärmschutzmaßnahmen, im Bereich der zur Sportanlage hin ausgerichteten Fassaden (Nordostfassade), festgesetzt: Oberhalb der Bezugshöhe = 1m unterhalb der max. zulässigen Traufhöhe, sind in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 – 1989 Fensteranlagen nur als feststehende Verglasung zulässig.

Für die Fensteranlagen gelten die Schalldämmmaße erf. R'_W, res 30 dB im Lärmpegelbereich LPB II bzw. R'_W, res 35 dB im Lärmpegelbereich LPB III (siehe Lärmschutzgutachten).

Im Lärmpegelbereich III sind bei Schlaf- und Wohnräumen, sowie Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7.2 Als aktive Lärmschutzmaßnahmen, sind Schallschutzanlagen, gem. Darstellung im Plan, mit folgenden Höhen festgesetzt:

Teilbereich A: H = 420 m ü NN

Teilbereich B: H = 4 m ü anstehendem Gelände

Teilbereich C: Aufschüttung H = 3 m

7.3 Fläche für Aufschüttungen, hier: Lärmschutzwall § 9 (1) 17 BauGB

Der Lärmschutzwall entlang der B 417 ist gärtnerisch oder naturnah (begrünt ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden oder Insektiziden ist nicht zulässig.

7.4 Zur Sicherung des erforderlichen Blendschutzes

bzgl. der Flutlichtanlage Sportplatz sind geeignete Entblendungsmaßnahmen vorzunehmen. [§ 9 (24) BauGB]

8. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 16, 20, 23 und 25 a und b, BauGB

8.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Befestigungen für Grundstückszufahrten und – zuwege sowie für Stellplätze sind als teilversiegelte Oberflächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenziegel o. ä.) oder als vollversiegelte Oberflächenbefestigung mit einer seitlichen Entwässerung in angrenzende Grundstücksfreiflächen mit Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dem entgegenstehen. Vollversiegelungen ohne Versickerung über die belebte Bodenzone und Abdichtungen sowie sonstige Einrichtungen zur Grundwassersicherung werden insbesondere bei Tankstellen und anderen Betrieben die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen erforderlich.

8.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

8.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung (§9(1) Nr. 25a+b BauGB)

a. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (1., 2. oder 3. Ordnung) zu pflanzen.

b. Zur Ortsrandeingrünung sind Grünflächen mit Bindung zur Erhaltung von Gehölzen festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und Versiegelungen unzulässig.

c. Zur Durchgrünung sind Grünflächen zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und Versiegelungen unzulässig.

- d. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Bepflanzungsfestsetzungen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

Acer platanoides	– Spitzahorn	tro fr fe
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn	fr
Fagus sylvatica	– Buche	fr
Fraxinus excelsior	– Esche	tro fr fe
Quercus petraea	– Traubeneiche	tro fr
Quercus robur	– Stieleiche	fr fe
Tilia cordata	– Winterlinde	fr

b) MITTLERE BÄUME (10–25 m)

Carpinus betulus	– Hainbuche	tro fr fe
Prunus avium	– Vogelkirsche	fr

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	– Feldahorn	tro fr
Sorbus aucuparia	– Eberesche	tro fr

d) OBSTGEHÖLZE

Äpfel	Süßkirschen
Erbacher Mostapfel	Kassins Frühe
Haugapfel	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Gelber Edel	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	
Landsberger Renette	Birnen
Brettacher	Pastorenbirne
Ontario	Gräfin von Paris
Schöner aus Boskoop	Köstliche von Cherneu
Oldenburger	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Winterrambour	Nordhäuser Winterforelle
Rheinischer Bohnapfel	Gute Graue
Jakob Fischer	Oberösterreichische Weinbirne
Jakob Lebel	Stuttgarter Geißhirtle
Roter Boskoop	Philippsbirne
Kaiser Wilhelm	Williams Christbirne
Prinz Albrecht	
Speierling	
Pflaumen	
Wangenheims Frühzwetsche	
Schönberger Zwetsche	
Hauszwetsche	

e) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	– Hasel	tro fr fe
Crataegus laevigata	– Weißdorn (zweiggrifflig)	tro fr
Crataegus monogyna	– Weißdorn (eingrifflig)	tro fr
Salix caprea	– Salweide	fr
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder	fe
Sambucus racemosa	– Traubenholunder	tro fe

f) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 – 7 m)

Cornus sanguinea	– Hartriegel	tro fr fe
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen	fr
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche	fr
Prunus spinosa	– Schwarzdorn	tro fr
Rosa canina	– Hundsrose	tro fr
Rosa pimpinellifolia	– Bibernelle	tro fr
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball	tro fr

g) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	– Kratzbeere	
Rubus fruticosus	– Brombeere	tro fr
Rubus idaeus	– Himbeere	tro fr

h) BODENDECKER

Hedera helix	– Efeu	fr
Vinca minor	– Kleines Immergrün	fr

i) SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	– Waldrebe	fr
Hedera helix	– Efeu	fr
Lonicera periclymenum	– Wald-Geißblatt	fr

8.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

8.5. Regenrückhaltebecken

In der als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ gekennzeichneten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen.

Das Becken ist unterhalb des geplanten Geländeniveaus anzulegen, mit Oberboden abzudecken und mit einer standortgerechten autochthonen Grünlandsaatmischung dauerhaft einzugrünen. Die Fläche ist mind. 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden oder Insektiziden ist nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO für das allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet 1, 2 und 3, das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 und 2 sowie das sonstige Sondergebiet 1 und 2

1. Bauform

1.1. Dächer

WA, MI 1, MI 3 und GEe 1

– Es sind Flach-, Pult-, Sattel-, Walm-, Zelt-, oder Krüppelwalmdächer mit Neigung von 0° – 60° zulässig.

– Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.

– Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

– Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

MI 2 und GEe 2

– Bei zweigeschossiger Bauweise sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) zulässig.

– Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von bis zu 30° zulässig wobei die Firsthöhe 9,00 m nicht überschreiten darf.

– Bei eingeschossiger Bauweise sind Gauben mit einer Breite von bis zu einem Drittel der Trauflänge des Daches zulässig.

– Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

SO1 und SO2

– Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) zulässig.

– Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.2. Fassaden

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmem oder eingefärbtem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen

Gebäudeteile unterhalb Oberkante Rohfußboden Kellergeschoss (Fundamente) sind niveaugleich mit Boden anzudecken.

3. Gestaltung von Werbeanlagen

3.1 Allgemeine Anforderungen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden.
- Dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung ist ausgeschlossen.
- Im Bereich MI 1 und 3 sind Werbeanlagen nur in Form von Hinweisschildern auf Beruf, Gewerbe sowie Wohnungen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 2 m² begrenzt. Zulässig ist ein Hinweisschild je Gebäudezugang.
- Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe bzw. die Oberkante Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

3.2 Freistehende Werbemasten einschließlich Pylone

Freistehende Werbemasten sind nur entlang der B 417 und der L 3274 im Bereich SO 1 und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Es ist nur ein Mast oder ein Pylon mit einer max. Höhe von 12 m und einer maximalen Werbefläche von 6 m² zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der geplanten Erschließung.

3.3 Fahnenstangen

Fahnenstangen sind nur im Bereich des Sondergebietes entlang der B 417 und der L 3274 im Bereich SO 1 und SO 2 und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Fahnenstangen dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten, Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der geplanten Erschließung.

3.4 Freistehende Werbetafeln

Freistehende Werbetafeln sind nur im Bereich SO, GEe 2 und MI 2 und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Breite darf 1,50 m und ihre Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten. Je angesiedeltem Betrieb, ist eine Werbetafel zulässig.

3.5 Flachtransparente

Direkt an der Außenwand angebrachte Flachtransparente einschließlich Einzelbuchstabenschriftzüge sind nur über der Oberkante der Rohdecke über Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe eine Länge von 1/3 der Gebäudefassade, einzeln eine Länge von 4,00 m und eine Gesamthöhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Je Gebäude ist nur ein Flachtransparent zulässig. Bei Tankstellen (sofern es sich nicht um Betriebstankstellen handelt) können Flachtransparente auch in der Erdgeschoßzone des dazugehörigen Verkaufsraumes zugelassen werden.

Def. Flachtransparente: bandförmige Werbeanlagen auf Fassaden

3.6 Fahnentransparente

Direkt und senkrecht an der Außenwand angebrachte Fahnentransparente sind nur im Bereich SO und nur über der Oberkante der Rohdecke über Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m sowie eine Ausladung von 1,00 m nicht überschreiten.

Def. Fahnentransparente: Werbeanlagen an Auslegern an Fassaden

4. Garagen und Stellplätze

Abweichend von Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten vom 16.11.1995 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass je

Wohnung eine Mindestzahl von 2 Stellplätzen erforderlich ist. Diese sind auf der zugehörigen Baugrundstücksfläche nachzuweisen. Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten zu beachten.

C. Immissionsschutz für die Sondergebietsfläche SO 1 und 2 und die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEe 1 und 2

1. Flächenbezogene Schallleistungspegel

Im eingeschränkten Gewerbegebieten und den Sondergebietsflächen werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) mit Verweis auf § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO aus Gründen des Schallimmissionsschutzes festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45891 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006–12, Abschnitt 5.

Ausweisung der Emissionskontingente L_{EK} , Tag und Nacht

Teilfläche	L_{EK} , tags in dB(A)	L_{EK} , nachts in dB(A)
SO 1	63	57
SO 2	63	57
GEE–1	60	40
GEE–2	60	40

D. Textliche Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Sportplatz gem. § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

1. Bauliche Anlage

1.1 Zulässige Nutzungen

Sportanlage mit Vereinsheim, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen zweckdienlichen Nebenanlagen.
Bauliche Anlagen die der sportlichen Nutzung dienen.

1.2 Baugrenzen, überbaubare Flächen

Hochbauten mit Räumen zum dauernden Aufenthalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind außerhalb der Baugrenzen (innerhalb der nicht überbaubaren Fläche) Großsportfeld, Lauf-Bahn, Weitsprunganlage sowie Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Wege, befestigte Aufenthaltsflächen, Tribünen sowie Zaunanlagen und Flutlichtanlagen und sonstige, der sportlichen Nutzung dienende, Anlagen zulässig.

1.3 zulässige maximale Grundflächen

Die zulässige maximale Grundfläche für Gebäude mit Aufenthaltsräumen beträgt 350 m².

Die zulässige maximale Grundfläche für Sportanlagen ausserhalb der Baugrenzen, die baurechtlich als bauliche Anlagen einzustufen sind, beträgt GRZ 0,8, wobei mindestens 30% eine dauerhafte Vegetationschicht aufweisen müssen.

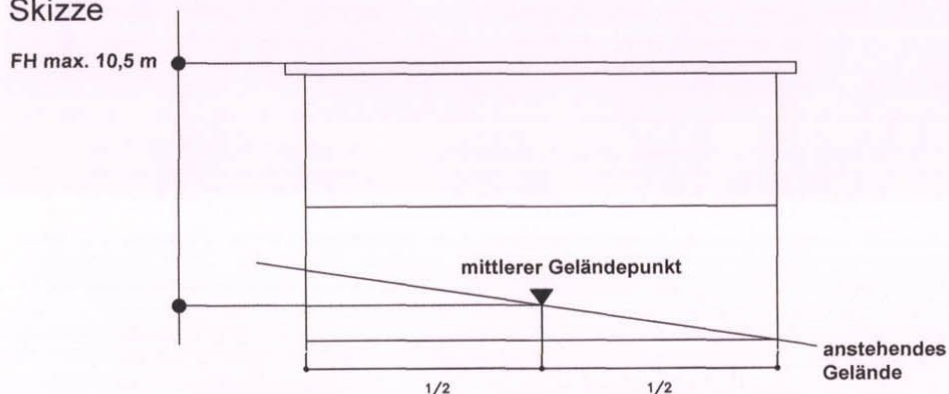
1.4 Zahl der Vollgeschosse: II

1.5 Bauweise: offen

1.6 Max. Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Fläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt: $FH_{max} = 10,50 \text{ m}$.
Höhenbezugspunkt ist das mittlere, an der talseitigen Gebäudefront anstehende, vorhandene Gelände.

Skizze



2. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b und 20 BauGB

Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a. Je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen. Alternativ kann anstelle eines hochstämmiger standortheimischen Laubbaumes (1. oder 2. Ordnung) eine Strauchgruppe aus mind. 4 Solitärsträuchern gepflanzt werden.
 - b. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste „Sportplatz“ des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (technische Vorkehrungen, Immissionsschutz)

Die Ausführung der Flutlichtanlage hat gemäß Lichtberechnung 27465-03 (s. Gutachten Fa. Phillips v. 13.01.2011) zu erfolgen. Als zusätzliche Maßnahme müssen an allen Scheinwerfern Schuten installiert werden.

E. Örtliche Bauvorschriften für die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. 81 HBO)

1. Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenze sind Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0 – 45 Grad zulässig.
2. Versetzte Pultdächer müssen einander jeweils mit mind. 2/3 der Firstlängen gegenüberliegen.
3. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Bepflanzung oder Berankung und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration ohnehin fremder Sicht entzogen sind.
4. Bauliche Einfriedungen, mit Ausnahme von Ballfangzäunen, dürfen generell nicht höher als 2,00 m sein. Bauliche Einfriedungen und Ballfangzäune müssen auf ganzer Höhe transparent sein.
5. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).
6. Anfallendes Hangschichten- Drain- und sauberes Niederschlagswasser ist in Speicherbecken zu speichern und zur Bewässerung der Sportflächen zu verwenden.
7. Bei Neu- bzw. Ersatzanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenliste).

F. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB für das allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet 1, 2 und Ml 3, das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 und 2, das sonstige Sondergebiet 1 und 2 und die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Sportplatz“

1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren, soll gem. § 42 HWG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Tankstelle.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

2. Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an das Trennsystem angeschlossen und dem Retentionsbereich zugeleitet werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).
3. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

G. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme für das allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet 1, 2 und M1 3, das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 und 2, das sonstige Sondergebiet und die öffentliche Grünfläche „Sportplatz“

1. 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 bis zu einer Entscheidung zu schützen.
2. Verlegung von Leitungen
Bei Planung und Durchführung 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 anfallende Erdaushub soll gem. § 5 KrW-/AbfG nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9–12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
5. Straßenbeleuchtung
Es wird empfohlen, geschlossene, gerichtete Leuchten vom Typ HSE/T (Natriumdampfhochdrucklampen) mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Dies wirkt sich weniger störend auf nachtaktive Insekten aus und senkt den Energiebedarf. Auf weiße Lichtquellen mit hohem Blauanteil im Spektrum ist nach Möglichkeit zu verzichten. Es sind Lichtquellen mit großer Wellenlänge des Lichts zu bevorzugen. Die Abstrahlung des Lichtes nach oben ist zu reduzieren. Energiesparende Leuchtmittel sind zu verwenden.
6. Energieeinsparung
Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.

7. Hinweise zum Betrieb und zur Nutzung der Sportanlage

Die Flutlichtanlage des geplanten Sportplatzes ist technisch so einzurichten, dass es zu keinen Blendeinwirkungen im Plangebiet und außerdem zu keinen Blendeinwirkungen für das Verkehrsaufkommen auf der B417 und L 3274 kommen kann. Die Richtwerte der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz LAI sind zu beachten

8. Retentionszisternen

Falls die Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemässe Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

9. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

10. Bauweise

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich.

H. Aufhebung von Inhalten rechtskräftiger Bebauungspläne

Folgende Festsetzungen bezüglich der Kompensationsmaßnahmen werden aufgehoben:

Bebauungsplan „Auf der Hahnheck“

betroffen: Flur 2 Flurstücke 31/1 tw.

Maßnahme: Neuanlage von Streuobstwiese auf Ackerfläche auf ca. 810 m² Fläche.

Bebauungsplan „Unter dem heiligen Haus/Unter dem Blasebalg“

betroffen: Flur 2 Flurstücke 22/11 (4.634 m²) und 30/11 tw und 31/1 tw (1.679 m²)

Maßnahme: Neuanlage von Streuobstwiese auf Ackerfläche auf ca. 6.300 m² Fläche.

I. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und 9 (1) 25 BauGB für die möglichen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung, bzw. für die Inanspruchnahme von bereits rechtskräftigen Ausgleichsflächen nachfolgende Zuordnung getroffen:

B-Plan „Unter dem heiligen Haus/Unter dem Blasebalg“

Ausgleichsdefizit: 145.199 WP . = 46.463,68 Euro

Es werden die Maßnahmen des Maßnahmenkonzepts „Gewässer Hünstetten“ Teil V Pkt. 3.0 und hier

die lfd. Nr. 51289 und 51286: Wanderhindernisse 5 und 8, Anpassung des Ober und Unterlaufs, Herstellung einer Sohlgleite mit einer Brutto Baukostensumme von 27.096,30 Euro zugeordnet.

die lfd. Nr. 51890: Wanderhindernis 14, Herstellung der Durchgängigkeit mittels Einbau von Substrat in die vorhandene Verrohrung sowie Anpassung des Ober- bzw. Unterlaufs mit einer Brutto Baukostensumme von 6.916,88 Euro zugeordnet.

die lfd. Nr. 51033: Wanderhindernis 33, Herstellung einer Sohlgleite mit einer Brutto Baukostensumme von 3.018,60 Euro zugeordnet.

Maßnahmenzuordnung insgesamt mit einer Bruttobaukostensumme:

47.031,78 Euro

Ausgleichsdefizit: 46.463,68 Euro

Durch Zuordnung der Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

B-Plan „Auf der Hahnheck“

Ausgleichsdefizit: 18.331 WP = 5.865,92 Euro

Es wird die Maßnahme des Maßnahmenkonzepts „Gewässer Hünstetten“ Teil V Pkt. 3.0 und hier

die lfd. Nr. 51887: Wanderhindernis 11,
Herstellung der Durchgängigkeit mittels Einbau von Substrat in die vorhandene
Verrohrung sowie Anpassung des Ober- bzw. Unterlaufs mit einer Brutto
Baukostensumme von 6.916,88 Euro zugeordnet.

Maßnahmenzuordnung insgesamt mit einer Bruttobaukostensumme:

6.916,88 Euro

Ausgleichsdefizit: 5.865,92 Euro

Durch Zuordnung der Maßnahme ist der Eingriff ausgeglichen.

B-Plan Im Langzahl – In den Pfützstücken – Auf dem Haarbau

Ausgleichsdefizit: 479.267 WP = 153.365,44 Euro

Es werden folgende Maßnahmen des Maßnahmenkonzepts „Gewässer Hünstetten“
zugeordnet:

Es werden die Maßnahmen des Maßnahmenkonzepts „Gewässer Hünstetten“ Teil
V Pkt. 3.0 und hier

die lfd. Nr. 51885 und 51886: Wanderhindernisse 9 und 10,

Teilabbruch der Querbauwerke und Herstellung von Sohlgleiten im Unterlauf mit
einer Brutto Baukostensumme von 15.232,00 Euro zugeordnet.

Die lfd. Nr. 51799: Wanderhindernis 40,

Böschungsabflachung, entfernen der Sohlbefestigung mit einer Brutto

Baukostensumme von 13.613,60 Euro zugeordnet.

Es werden die in der Plankarte dargestellten gemeindeeigenen Flächen für die
Uferschutzzonen (siehe Tabelle / Planunterlagen Maßnahmenkonzept)
zugeordnet und hier:

Eine Fläche von insgesamt 93.495 m² mit einem Bruttowert von ca. 42.000,00
Euro.

Es werden die in der Plankarte dargestellten Kiesbänke an den Uferbereichen
(siehe Tabelle / Planunterlagen Maßnahmenkonzept) zugeordnet und hier:

eine Fläche von ca. 100 m² ohne entstehende Böschungsbereiche mit einem
Bruttowert von ca. 15.000,00 Euro.

Es werden Kosten aus der Anlage von 4 Amphibienteichen zugeordnet, hier:
Bruttowert von ca: 12.000 Euro

Dabei entstehen 3 Amphibienteiche in der Flur 28 Nr. 2 und 1 Amphibienteich
in der Flur 3 Nr. 4 (siehe Massnahmenplanung)

Es werden Ökopunkte aus einem 1996 erstellten Ökopunktekonto: „Feldhecke
Bechtheim“ zugeordnet, hier 11.553 WP.

Es werden Ökopunkte aus einem 2006 erstellten Ökopunktekonto „Streuobst
Kettenbach“ Flur 4 Nr. 48/2 AZ III.2-09-61-01-047345 zugeordnet, hier
140.442 WP.

Es werden Wertpunkte aus der Maßnahme „Aufwertung Fichtenwald“ auf ca.
3100 m² zugeordnet, hier 31.000 WP

Länge Gewässerlauf: ca. 220 m, Breite Bearbeitungsmaßnahmen ca. 14 m

Bestand: 01.229 sonst. Fichten 24 WP/m² = 74.400 WP

Planung: 01.147 Neuanlage Schluchtwald 34 WP/m² = 105.400 WP

Erzieltes Plus: 31.00 WP

Abwertung um 2 WP/m² aufgrund der bereits vorhandenen vereinzelt
eingestreuten Laubgehölze

Ausgleichsdefizit: 153.365,44 Euro

Maßnahmenzuordnung monetär mit einer Bruttobaukostensumme 97.845,00
Euro

Das verbleibende Defizit von 55.520,44 Euro entspricht 173.501 WP (Faktor
0,32 Euro)

Summe Zuordnung Ökopunkte: 182.995 WP

Erzieltes Plus 9.494 WP

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

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) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 01. März 2010).

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1999 i. d. F. vom 24. Februar (BGBl. I S. 94 m. w. v. 01. März 2010).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz 28. September 2005 (GVBl. Nr. 23, S. 662), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631, 632), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, geändert durch Art. 2 Änderung vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757) Verkündungsstand 20. Februar 2009, in Kraft ab 29. November 2007 (GVBl. I S. 142, GVBl. II S. 331–1), zuletzt geändert am 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), geändert am 19. November 2007 (GVBl. I S. 792), geändert 4. März 2010 (GVBl. I S. 85), zuletzt am geändert 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548).

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), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) geändert worden ist.

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	12.11.2009
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	24.09.2010
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	30.09.2010
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) BauGB]	11.10.2010 bis 12.11.2010
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	27.09.2010 bis 28.10.2010
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	17.11.2010
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	06.12.2010
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	08.12.2010
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	15.12.2010 bis 17.01.2011
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	10.02.2011
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	21.02.2011
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	10.02.2011
Ausgefertigt: Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 15. Juni 2011  A. Petri –Bürgermeister–	
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 25.06.2011 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 25. Juni 2011  A. Petri –Bürgermeister–	