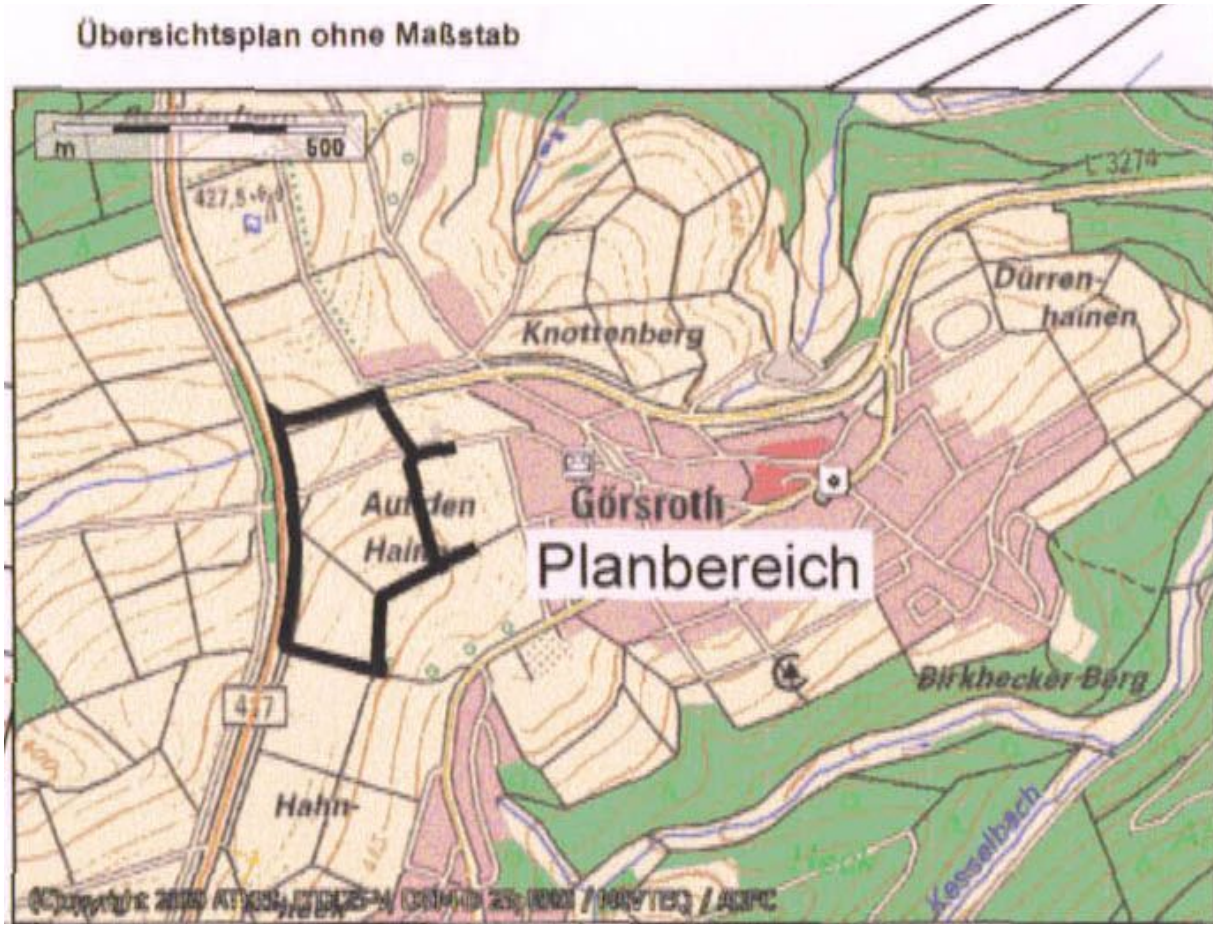
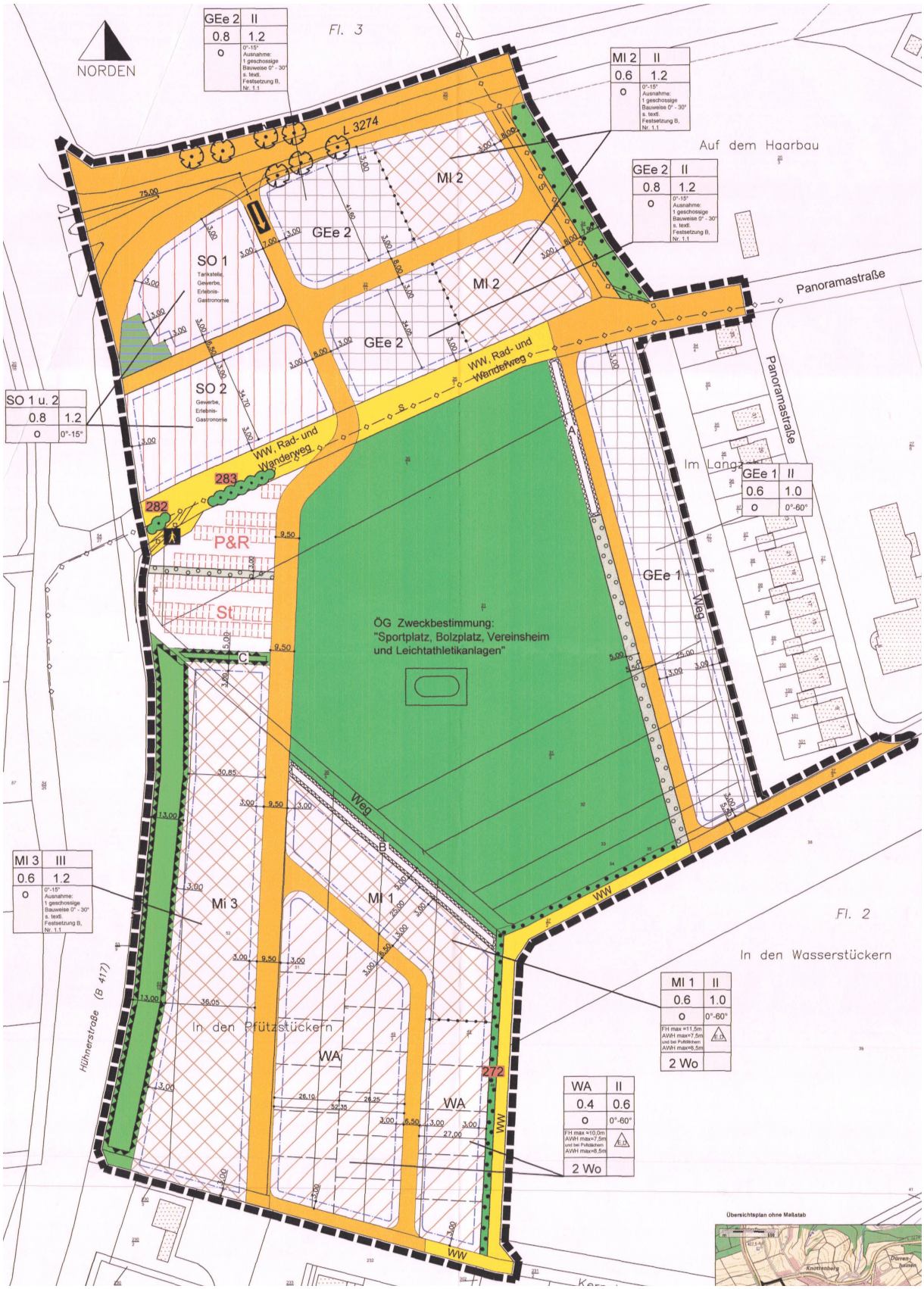
SLE-CONSULT Dipl.-Ing. Egon Köhler Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de	Planungsträger: **Gemeinde Hünstetten** Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten
Projektbezeichnung: 1. Bebauungsplanänderung für den Bereich **"Im Langzahl - In den Pfützstückern - Auf dem Haarbau"** Ortsteil Görsroth	
Planbezeichnung: 1. Bebauungsplanänderung	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: Bürgermeister	Planung:
Maßstab: 1:1000 Plan-Nr.: 2	Erstellungsdatum: 19. Dezember 2011
Bearbeitung: H.K.	Zeichner: M.W.

Übersichtsplan ohne Maßstab




NORDEN
Fl. 3
Fl. 2
GEe 2 | II
0.8 | 1.2
o | 0°-15° Ausnahme: 1 geschossige Bauweise 0° - 30° s. textl. Festsetzung B, Nr. 1.1
MI 2 | II
0.6 | 1.2
o | 0°-15° Ausnahme: 1 geschossige Bauweise 0° - 30° s. textl. Festsetzung B, Nr. 1.1
SO 1 u. 2
0.8 | 1.2
o | 0°-15°
GEe 1 | II
0.6 | 1.0
o | 0°-60°
MI 3 | III
0.6 | 1.2
o | 0°-15° Ausnahme: 1 geschossige Bauweise 0° - 30° s. textl. Festsetzung B, Nr. 1.1
MI 1 | II
0.6 | 1.0
o | 0°-60°
FH max =11,5m AWH max=7,5m und bei Pultdächern AWH max=8,5m
2 Wo
WA | II
0.4 | 0.6
o | 0°-60°
FH max =10,0m AWH max=7,5m und bei Pultdächern AWH max=8,5m
2 Wo
L 3274
Auf dem Haarbau
Panoramastraße
Im Langacker
In den Wasserstückern
In den Pfützstücken
Hühnerstraße (B 417)
MI 2
GEe 2
SO 1
Tankstelle, Gewerbe, Erlebnis-Gastronomie
SO 2
Gewerbe, Erlebnis-Gastronomie
WW, Rad- und Wanderweg
283
282
P&R
St
ÖG Zweckbestimmung:
"Sportplatz, Bolzplatz, Vereinsheim
und Leichtathletikanlagen"
GEe 1
Weg
MI 3
MI 1
WA
272
WW
Übersichtsplan ohne Maßstab
Knottenberg
Dürrenheimen

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 2 — Flurnummer

z.B.: 50 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Hinweis

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

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

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

MI 2	II
0.6	1.2
o	0°-15° Ausnahme: 1 geschossige Bauweise 0° - 30° s. textl. Festsetzung B, Nr. 1.1

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 offen [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung

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]

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]

MI 1 — Mischgebiet (MI) [§ 6 BauNVO]

SO1 — Sondergebiet (SO) [§ 11 BauNVO] Zweckbestimmung: Tankstelle, Gewerbe, ErlebnisGastronomie

GEe 1 — Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) [§ 8 BauNVO]

Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]

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

Rad- und Wanderweg — hier: Rad- und Wanderweg, Oranier-Route

hier: Fußweg

ST — hier: zweckgebundene Stellplätze Sportplatz

P&R — hier: Park & Ride Anlage, öffentliche Stellplätze

Einbahnstraße

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

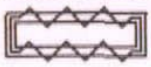
hier: Sportplatz

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]

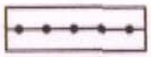
Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB) hier: Lärmschutzwall



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

A
B
C

A= mit Bauhöhen H = bis zu 3,50 über anstehendem Gelände, *je nach Erfordernis*
B= Höhe 4,50m ü. anstehendem Gelände
C= Höhe 3,00 m ü. anstehendem Gelände

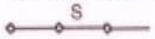


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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 m²
Baufläche WA	= 8.385 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 3.354 m²
Freifläche	= 5.031 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 1.677 m²	
Freifläche min. 3.354 m²	
Baufläche MI 1	= 2.925 m²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 1.755 m²
Freifläche	= 1.170 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 585 m²	
Freifläche min. 585 m²	
Baufläche MI 2	= 4.135 m²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 2.481 m²
Freifläche	= 1.654 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 827 m²	
Freifläche min. 827 m²	
Baufläche MI 3	= 7.585 m²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 4.551 m²
Freifläche	= 3.034m²
Zufahrten und Stellplätze max. 1.517 m²	
Freifläche min. 1.517 m²	
Baufläche GEe 1	= 4.900 m²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 2.940 m²
Freifläche	= *1.960 m²*
Zufahrten und Stellplätze max. 980 m²	
Freifläche min. 980 m²	
Baufläche GEe 2	= 4.375 m²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 3.500 m²
Freifläche	= .875 m²
Baufläche SO 1	= 2.375 m²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 1.900 m²
Freifläche	= .475 m²
Baufläche SO 2	= 3.295 m²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 2.636 m²
Freifläche	= .659 m²

Verkehrsfläche	= 21.175 m²
Straße Planung	= 10.100 m²
Straße Bestand	= 4.690 m²
Wirtschaftsweg Bestand (mit Rad- und Wanderweg, davon 155 m² Gehölz)	= 3.645 m²
Fußweg Bestand	= 95 m²
öffentliche Stellplätze (Park & Ride Anlage)	= 1.200 m²
zugeordnete Stellplätze (Sportplatz)	= 1.445 m²
Grünfläche	= 26.005 m²
öffentliche Grünfläche ÖG mit Zweckbestimmung: Sportplatz (davon bebaubar max. 350 m²)	= 23.820 m²
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	= 1.350 m²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	= .835 m²
Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)	= 2.915 m²
Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)	= .880 m²
Fläche für die Wasserwirtschaft	= .300 m²

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, 2 und 3 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 Stanzereien werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

MI 1 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, Dreherein und Stanzereien 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	1,2	III	o (offen)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO sind ausgeschlossen: 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten
GEe1 Gewerbegebiet, eingeschränkt § 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 Baumasse 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: 8. Vergnügungsstätten Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen sind : Bauschlossereien, Kfz–Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Dreherein und Stanzereien. *Ausserdem Altenwohn– und* Pflegeheime.
GEe 2 Gewerbegebiet, eingeschränkt § 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

SO1 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 Baumasse 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 Erotikasortiment, 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 Baumasse 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 Erotikasortiment, *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. = 11,50m
   - 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 (nur SO) H max. = 12,00 m
- maximal zulässige Höhe von Werbe-Fahnen (nur SO) H max = 6,00 m

MI 3
- maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15°. FH max. = 13,50m

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.

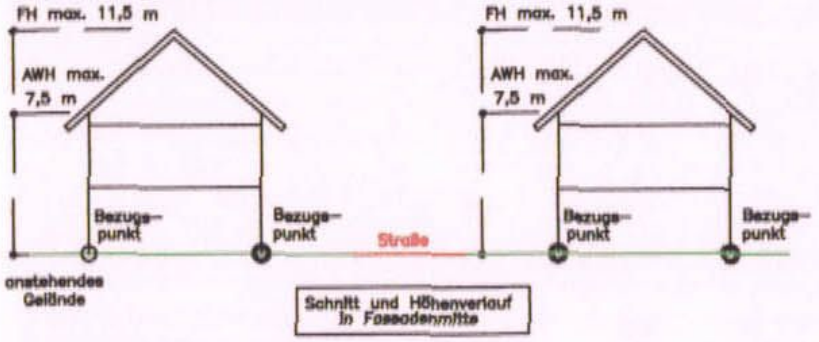
Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hier-bei unberücksichtigt.

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.

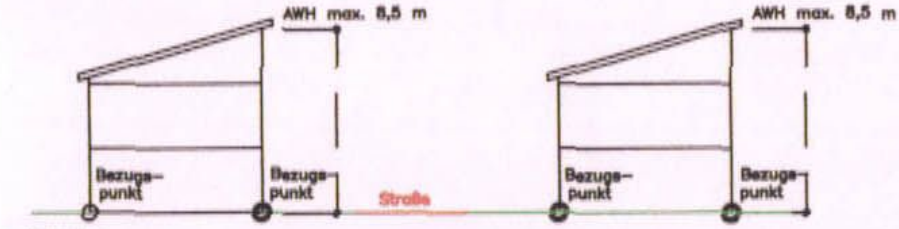
Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe von Werbepylonen und Werbefahnen ist der Schnittpunkt der Außenwand des beworbenen Gebäudes – in der Mitte der Fassade – mit der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße.

Skizze Satteldächer



Schnitt und Höhenverlauf in Fassadenmitte

Skizze Pultdächer



Schnitt und Höhenverlauf in Fassadenmitte

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 1 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 Umfassungsbauteile (Fassaden/Fenster/Dachflächen) betragen die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung nach DIN 4109/1989

Im Lärmpegelbereich II	erf.R' w,res. = 30 dB
Im Lärmpegelbereich III	erf.R' w,res. = 35 dB
und Im Lärmpegelbereich IV	erf.R' w,res. = 40 dB

Im Lärmpegelbereich IV sind bei Schlaf– und Wohnräumen sowie Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen der gleichen Schallschutzklasse der Fensteranlagen vorzusehen. Im Falle einer Bebauung nach Passivhaus–Standards kann auf die Verwendung schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen ggf. verzichtet werden.

7.2 Als aktive Lärmschutzmaßnahmen, sind Schallschutzanlagen, gem. Darstellung im Plan, mit folgenden Höhen festgesetzt:
Teilbereich A: mit Bauhöhen H = bis zu 3,50 über anstehendem Gelände, je nach Erfordernis
Teilbereich B: H = 4,50 über 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]. An allen Scheinwerfern müssen Schuten installiert werden.

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 Pflanzerhaltung 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
Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Speierling

Süßkirschen
Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Birnen
Pastorenbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Cherneu
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Gute Grave
Oberösterreichische Weinbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Philippsbirne
Williams Christbirne

Pflaumen
Wangenheims Frühzwetsche
Schönberger Zwetsche
Hauszwetsche

e) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	– Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	– Weißdorn (zweigriffig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	– Weißdorn (eingriffig)	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	– Bibernellrose	tro	fr	
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball	tro	fr	

g) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	– Kratzbeere		
Rubus fruticosus	– Brombeere	tro	fr
Rubus ideus	– 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 autochtonen 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, und GEe 1
- Es sind Flach- Pult-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 0° – 60° zulässig.
- Dachgauben und Zwerchhäuser 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.

MI 3
- Bei dreigeschossiger 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.
- Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

SO1 und SO 2
- 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, gerippten, 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 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 1 und So 2, GEe 2, MI 2 und MI 3 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 SO1 und SO 2 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 überschreitet.
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 LEK, 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) Nr. 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 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Sportflächen von mehr als 2,00 m Höhe oder Tiefe und über 30 m² Grundfläche sind zulässig.

1.3 Überbaubare Flächen

Ein Vereinsheim mit Aufenthaltsräumen ist entsprechend der max. zulässigen Grundfläche (siehe D 1.4) innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Großsportfeld, Lauf–Bahn, Weitsprunganlage sowie Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Wege, befestigte Aufenthaltsflächen, Tribünen sowie Zauanlagen und Flutlichtanlagen und sonstige, der sportlichen Nutzung dienende, Anlagen zulässig.

1.4 zulässige maximale Grundflächen

Die zulässige maximale Grundfläche für Gebäude mit Aufenthaltsräumen beträgt 350 m².
Die zulässige maximale Grundfläche für Sportanlagen die baurechtlich als bauliche Anlagen einzustufen sind, beträgt GRZ = 0,8,
wobei mindestens 20 % eine dauerhafte Vegetationsschicht aufweisen müssen.

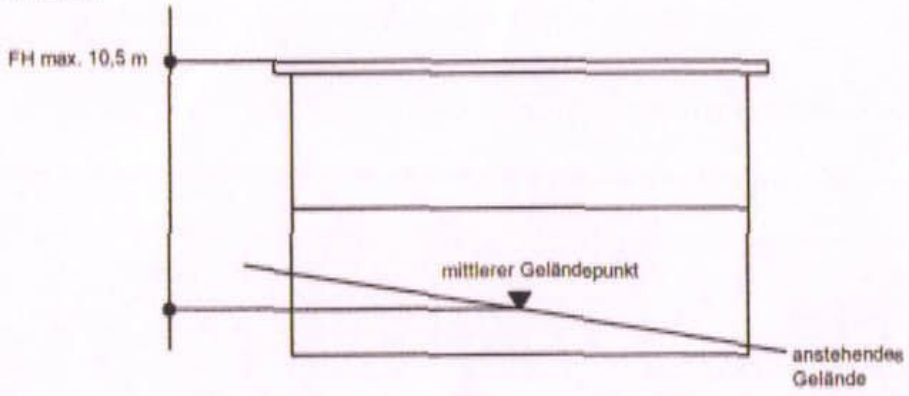
1.5 Zahl der Vollgeschosse: II

1.6 Bauweise: offen

1.7 Max. Höhe der baulichen Anlagen für Gebäude mit Aufenthaltsräumen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

Skizze



2. <u>Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15</u>

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

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

Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung 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 Aufenthalträumen 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 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 3, das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 und 2, das sonstige Sondergebiet 1 und 2 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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden , 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.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen."

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 entspricht 50.820,– 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,
zugeordnet: Anpassung des Ober und Unterlaufs, Herstellung einer Sohlgleite mit einer Brutto Baukostensumme von 31.890,– Euro

die lfd. Nr. 51890: Wanderhindernis 14
zugeordnet: Herstellung der Durchgängigkeit mittels Einbau von Substrat in die vorhandene Verrohrung sowie Anpassung des Ober– bzw. Unterlaufs mit einer Brutto Baukostensumme von 6.917,– Euro

die lfd. Nr. 51033: Wanderhindernis 33,
Herstellung einer Sohlgleite mit einer Brutto Baukostensumme von 13.019,– Euro zugeordnet.

Maßnahmenzuordnung insg. mit einer Bruttobaukostensumme: 51.827,– Euro
Ausgleichsdefizit: 50.820,– 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,
zugeordnet: 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

Maßnahmenzuordnung insg. mit einer Bruttobaukostensumme: 6.917,– Euro
Ausgleichsdefizit: 6.415,– Euro
Durch Zuordnung der Maßnahme ist der Eingriff ausgeglichen.

B-Plan Im Langzahl – In den Pfützstückern – Auf dem Haarbau
Ausgleichsdefizit: 472.078 WP

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 97.512 WP

Es werden Ökopunkte aus der Maßnahme „östliche Aartalhänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen (erworben von der Gemeinde Hünstetten) zugeordnet, hier: 42.930 WP

Es werden Wertpunkte aus der Maßnahme „Aufwertung Fichtenwald" Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Wallrabenstein Flur 28 Flurstück 2 auf ca. 3100 m² zugeordnet (Plankarte 6), 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: 31.000 WP
Abwertung um 2 WP/m² aufgrund der bereits vorhandenen vereinzelt eingestreuten Laubgehölze

Verbleibendes auszugleichendes Defizit: 289.083 WP entspricht 101.179,– Euro

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

die lfd. Nr. 51885 und 51886: Wanderhindernisse 9 und 10,
zugeordnet: Teilabbruch der Querbauwerke und Herstellung von Sohlgleiten im Unterlauf mit einer Brutto Baukostensumme von 17.392,– Euro

die lfd. Nr. 51799: Wanderhindernis 40,
zugeordnet: Böschungsabflachung, entfernen der Sohlbefestigung mit einer Brutto Baukostensumme von 16.139,– Euro

Es werden die in den Plankarten Kompensationsflächen Nr. 2–5, dargestellten gemeindeeigenen Flächen für die Uferschutzzonen (siehe Tabelle / Planunterlagen Maßnahmenkonzept) zugeordnet und hier:
eine Fläche von insg. 93.495 m² mit einem Bruttowert von ca. 42.000,– Euro

Es werden die in der Plankarte Kompensationsflächen Nr. 1 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,– Euro*

Es werden Kosten aus der Anlage von 4 Amphibienteichen zugeordnet, hier Bruttowert von ca.: 14.000,– Euro
dabei entstehen 3 Amphibienteiche in der Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Wallrabenstein Flur 28 Nr. 2 und 1 Amphibienteich in der Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach Flur 3 Nr. 4 (siehe Maßnahmenplanung)

Ausgleichsdefizit: 101.179,– Euro

Maßnahmenzuordnung monetär mit einer Bruttobaukostensumme 104.531,– Euro

Durch Zuordnung der Maßnahmen ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

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 Gesetzess 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. 1 S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl, I S. 631).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

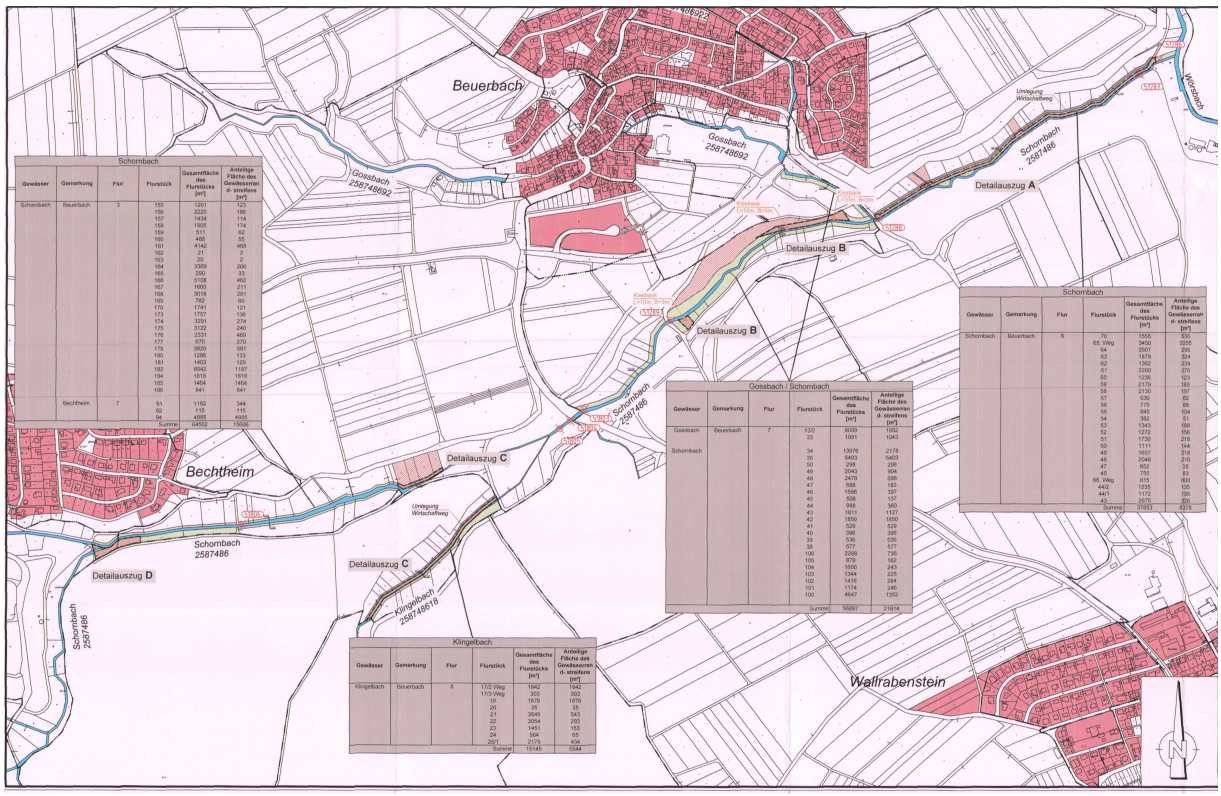
Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW–/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) geändert worden ist.

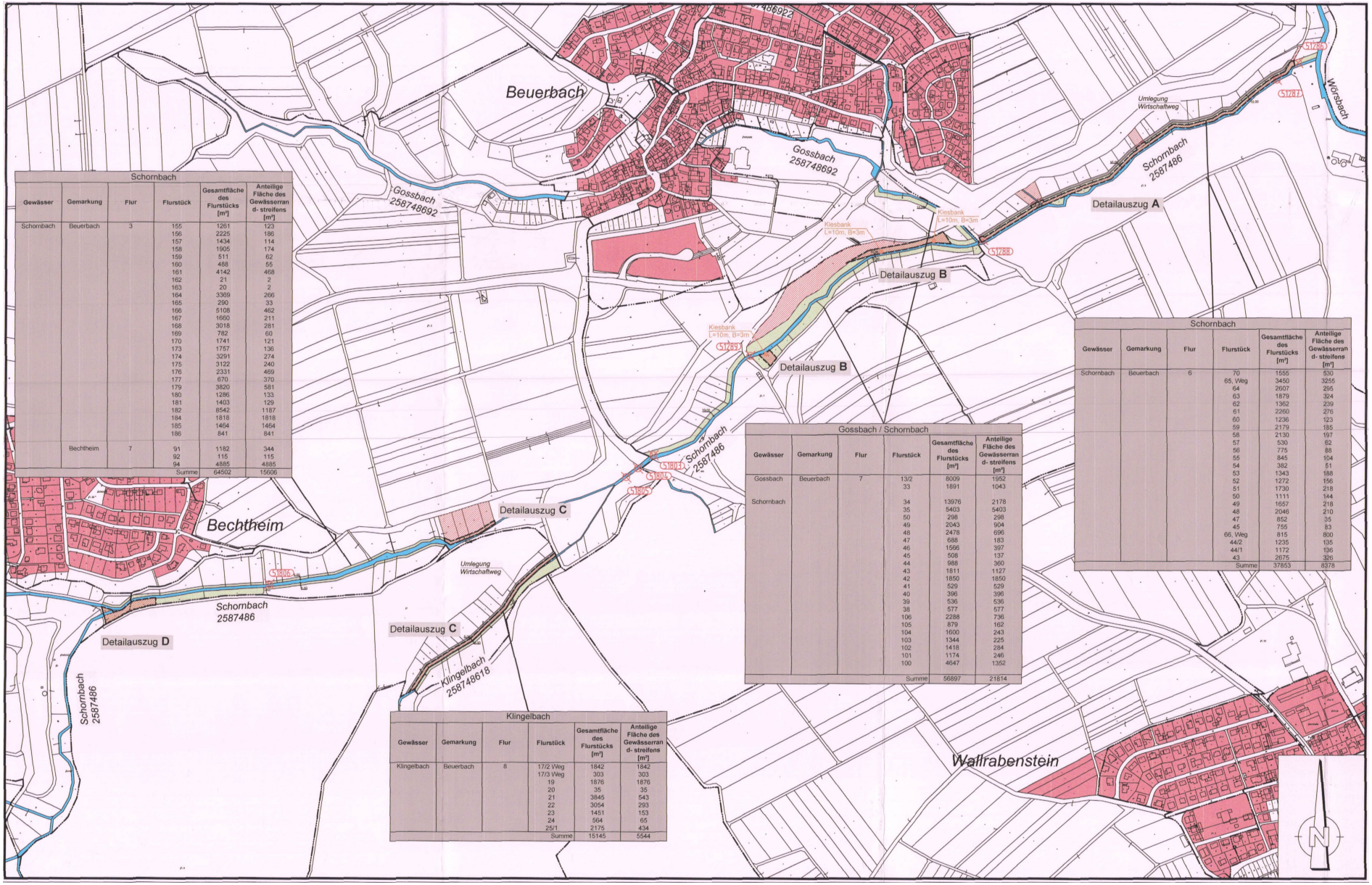
Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, in Kraft getreten am 01. März 2010.

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	10.02.2011
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB	01.04.2011
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	01.04.2011
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) BauGB]	11.04.2011 bis 13.05.2011
3. a) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit *benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]*	11.04.2011 bis 13.05.2011
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	08.06.2011
4. a) Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung	08.06.2011
b) Ortsübliche Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung *[§ 3 (2) BauGB]*	09.06.2011
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	14.06.2011
d) Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	20.06.2011 bis 22.07.2011
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	10.08.2011
5. a) Beschluss zur Durchführung der 2. öffentlichen Auslegung	10.08.2011
b) *Ortsübliche Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung* [§ 3 (2) BauGB]	12.10.2011
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	14.10.2011
d) Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes *[§ 3 (2) BauGB]*	21.10.2011 bis 22.11.2011
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	15.12.2011
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. *[§ 3 (2) BauGB]*	21.12.2011
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	15.12.2011
Ausgefertigt: Hünstetten, den 20. Feb. 2012 A. Petri –Bürgermeister–	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 14.7.12 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 16. Juli 2012 A. Petri –Bürgermeister–	

Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten

Planbezeichnung: Kompensationflächen hier: Schornbach und Klingelbach		Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten (Petri) Bürgermeister		Planung:
Maßstab: 1:5000	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 19. Dezember 2011
Bearbeitung: B.Z.		Zeichner: B.Z.





Schornbach

Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Schornbach	Beuerbach	3	155	1261	123
			156	2225	186
			157	1434	114
			158	1905	174
			159	511	62
			160	488	55
			161	4142	468
			162	21	2
			163	20	2
			164	3369	266
			165	290	33
			166	5108	462
			167	1660	211
			168	3018	281
			169	782	60
			170	1741	121
			173	1757	136
			174	3291	274
			175	3122	240
			176	2331	469
			177	670	370
			179	3820	581
			180	1286	133
			181	1403	129
			182	8542	1187
			184	1818	1818
			185	1464	1464
			186	841	841
	Bechtheim	7	91	1182	344
			92	115	115
			94	4885	4885
			Summe	64502	15606

Gossbach / Schornbach

Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Gossbach	Beuerbach	7	13/2	8009	1952
			33	1891	1043
Schornbach			34	13976	2178
			35	5403	5403
			50	298	298
			49	2043	904
			48	2478	696
			47	688	183
			46	1566	397
			45	508	137
			44	988	360
			43	1811	1127
			42	1850	1850
			41	529	529
			40	396	396
			39	536	536
			38	577	577
			106	2288	736
			105	879	162
			104	1600	243
			103	1344	225
			102	1418	284
			101	1174	246
			100	4647	1352
			Summe	56897	21814

Schornbach

Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Schornbach	Beuerbach	6	70	1555	530
			65, Weg	3450	3255
			64	2607	295
			63	1879	324
			62	1362	239
			61	2260	276
			60	1236	123
			59	2179	185
			58	2130	197
			57	530	62
			56	775	88
			55	845	104
			54	382	51
			53	1343	188
			52	1272	156
			51	1730	218
			50	1111	144
			49	1657	218
			48	2046	210
			47	852	35
			45	755	83
			66, Weg	815	800
			44/2	1235	135
			44/1	1172	136
			43	2675	326
			Summe	37853	8378

Klingelbach

Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Klingelbach	Beuerbach	8	17/2 Weg	1842	1842
			17/3 Weg	303	303
			19	1876	1876
			20	35	35
			21	3845	543
			22	3054	293
			23	1451	153
			24	564	65
			25/1	2175	434
			Summe	15145	5544

Zeichenerklärung

Bestand:

- Gewässerparzelle
- 51287 Objektnummer Wanderhindernis
- Bauflächen
- Flächen der Gemeinde Hünstetten

Planung:

- Ankauf von Gewässerrandstreifen

Ausgleichsmaßnahme

B-Plan "Unter dem heiligen Haus / Unter dem Blasebalg":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51289, 51286, 51890 und 51033

B-Plan "Auf dem Hahnheck":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit des Wanderhindernisses 51887

1. B-Planänderung "Im Langzahl - In den Pfützstückern - Auf dem Haarbau":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51885, 51886, 51799 sowie
Flächenbereitstellung / -ankauf für das Anlegen von Gewässerrandstreifen

Detailauszug **A**

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach,
Schornbach
Maßstab: 1 : 2500

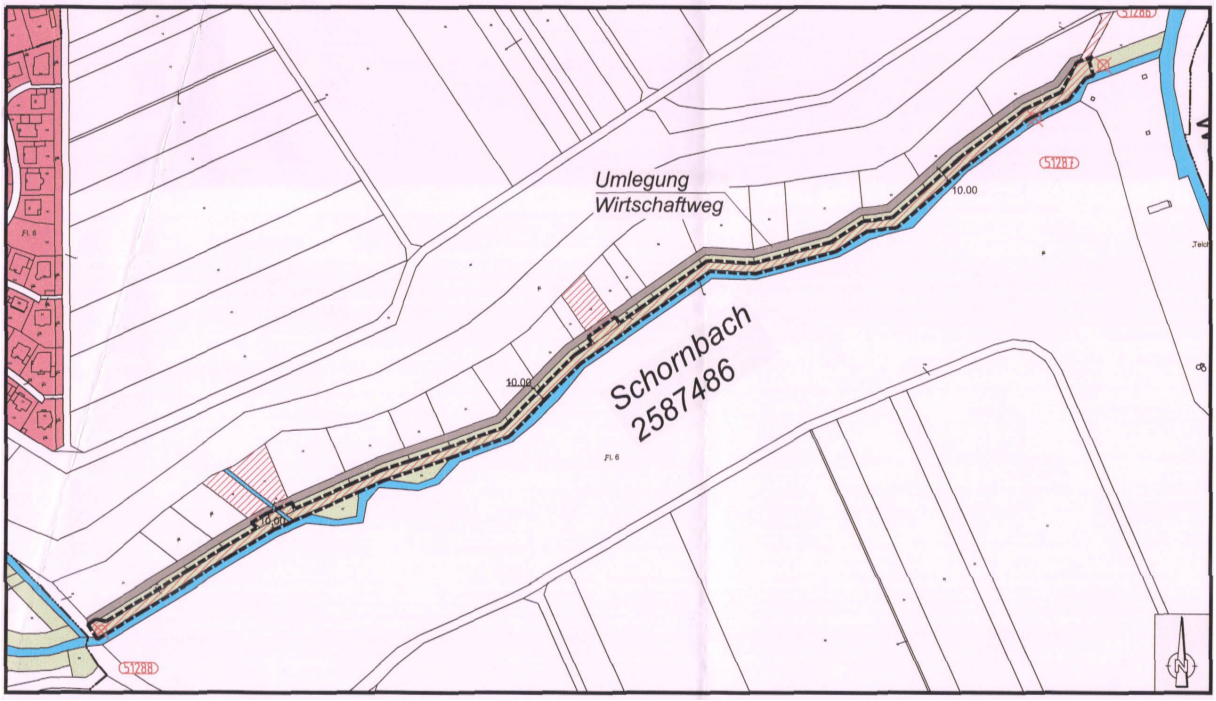
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach,
Flur 6, Flurstücke 55 tlw., 47 tlw., 45 tlw., 65, 66

– – – – Zugeordnete Teilflächen:

monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 6,	Flst.	55	tlw.	.104 m²
	Flst.	47	tlw.	35 m²
	Flst.	45	tlw.	83 m²
	Flst.	66		.800 m²
	Flst.	65		3.255 m²
				4.277 m²

4.277 m² = 1.924.65 €



Detailauszug **B**

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach,
Schornbach
Maßstab: 1 : 2500

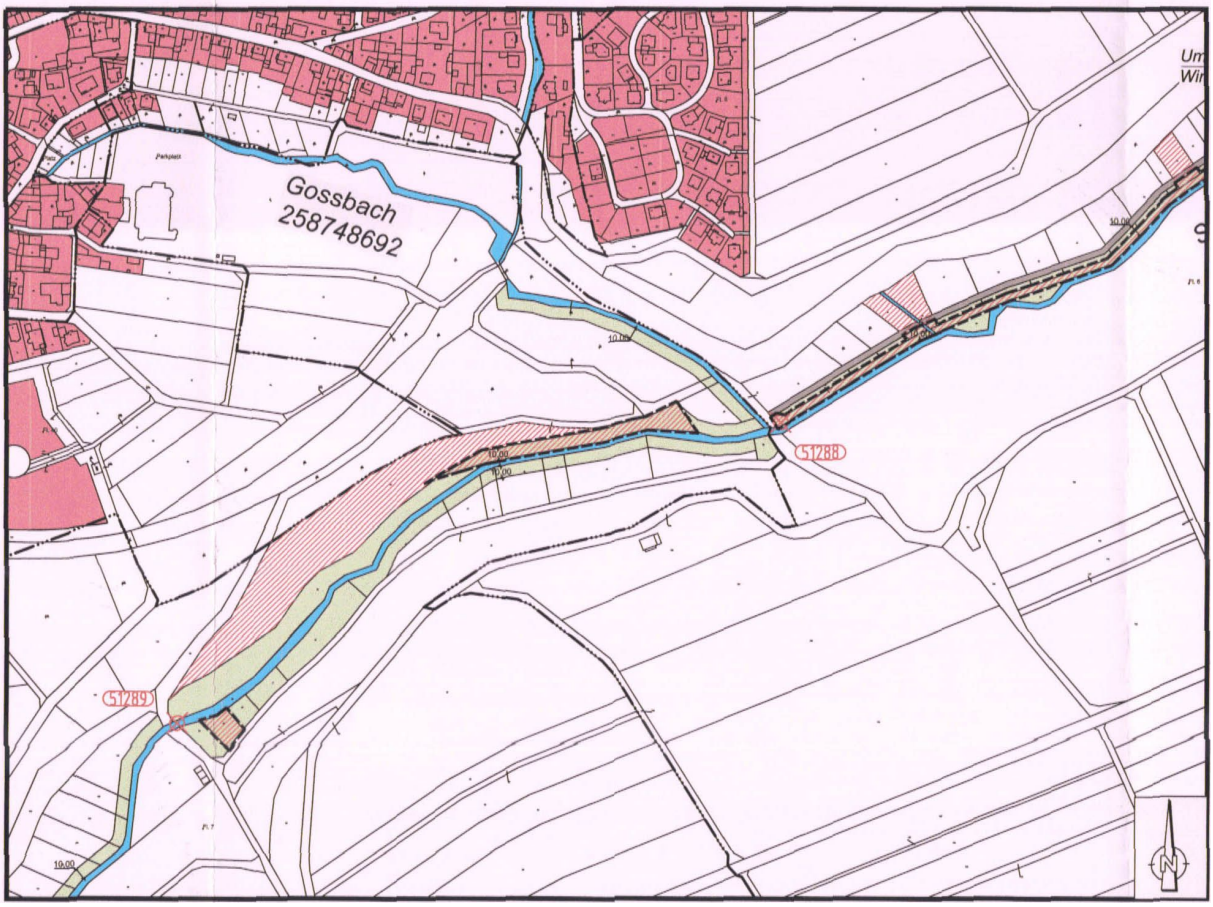
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach,
Flur 7, Flurstücke 34 tlw., 39,

– – – – Zugeordnete Teilflächen:

monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 7,	Flst.	34	tlw.	2.178 m²
	Flst.	39		.536 m²
				2.714 m²

2.714 m² = 1.221,30 €



Detailauszug **C**

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach,
Klingelbach
Maßstab: 1 : 2500

Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach,
Flur 8, Flurstücke 17/2, 17/3

– – – – Zugeordnete Teilflächen:
monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 8,	Flst.	17/2 tlw.	1.842 m²
	Flst.	17/3 tlw.	.303 m²
			2.145 m²

2.145 m² = 965,25 €

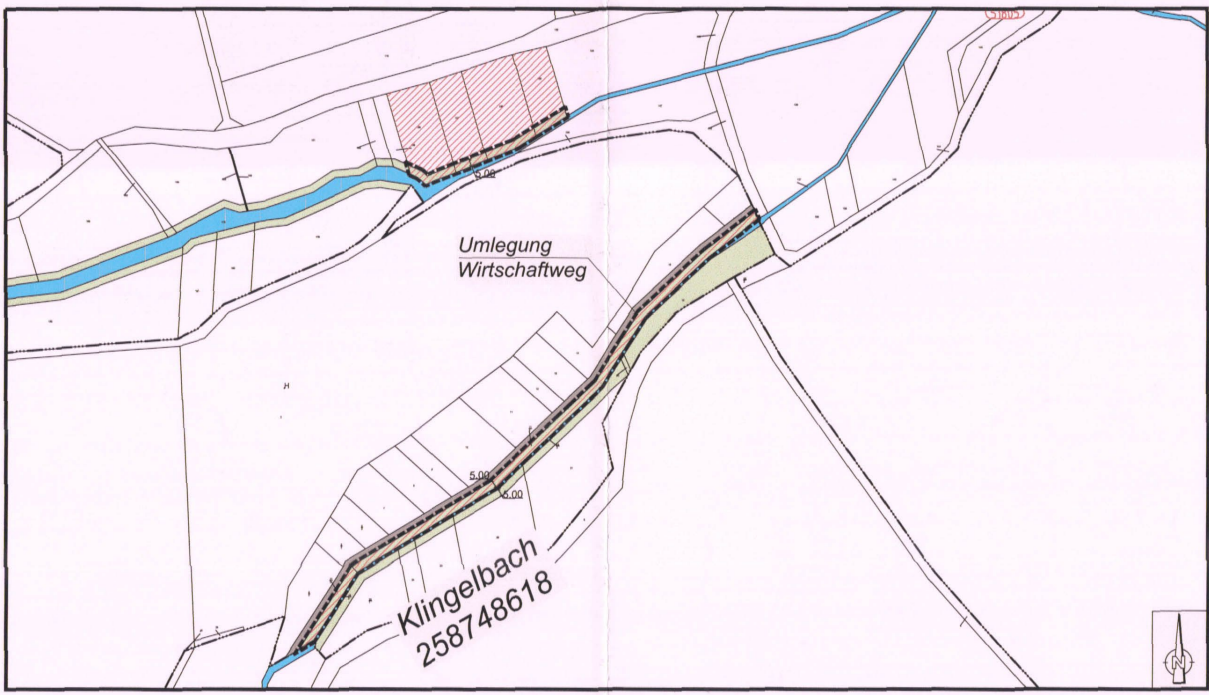
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach,
Schornbach
Maßstab: 1 : 2500

Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach,
Flur 3, Flurstücke 155 tlw., 156 tlw., 157 tlw., 158 tlw.

– – – – Zugeordnete Teilflächen:
monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 3,	Flst.	155 tlw.	.123 m²
	Flst.	156 tlw.	.186 m²
	Flst.	157 tlw.	.114 m²
	Flst.	158 tlw.	.174 m²
			.597 m²

597 m² = 268,65 €



Detailauszug D

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach und Bechtheim
Schornbach
Maßstab: 1 : 2500

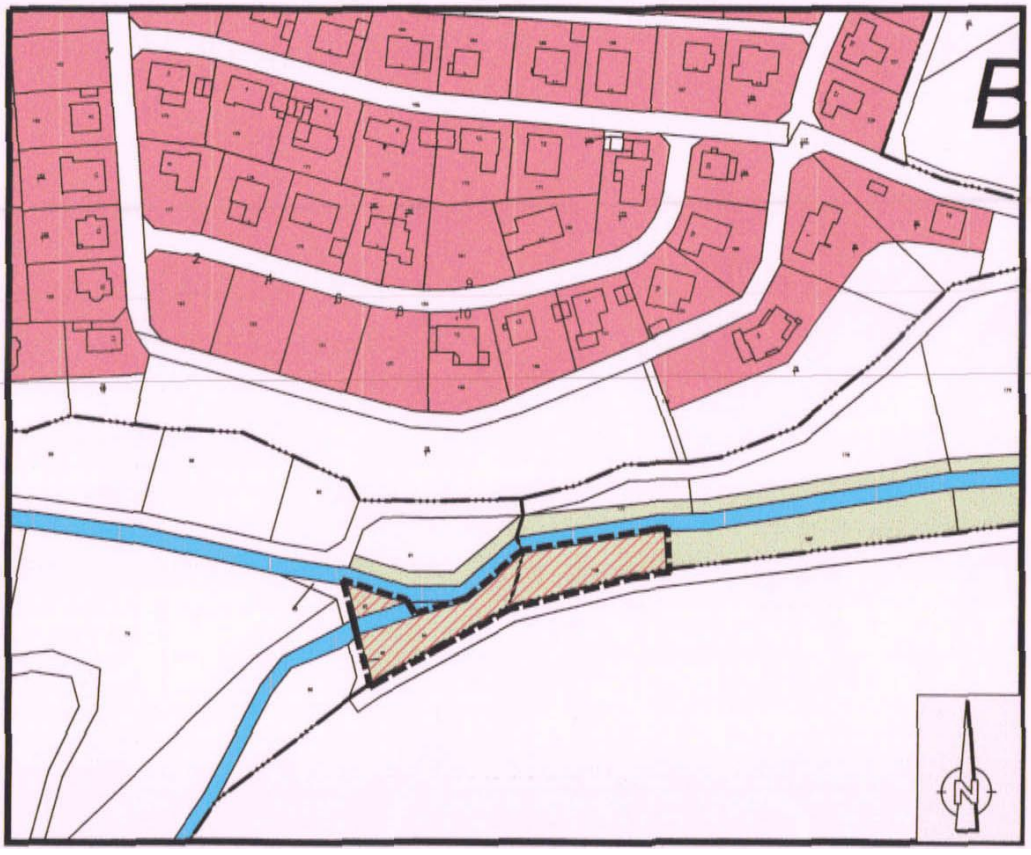
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Beuerbach,
Flur 3, Flurstücke 186
Gemarkung Bechtheim,
Flur 7, Flurstücke 92, 94

– – – – Zugeordnete Teilflächen:

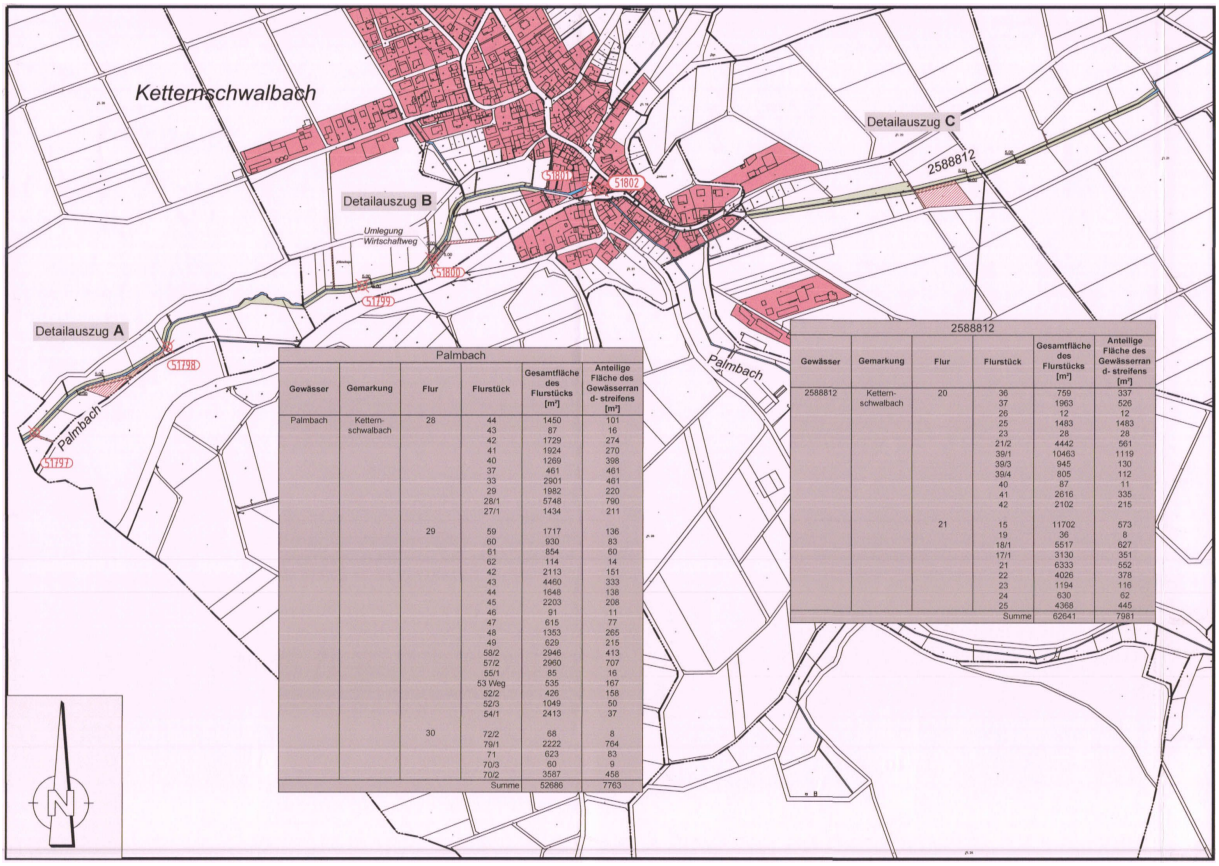
monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 3,	Flst.	186	.841 m²
Flur 7,	Flst.	92	.115 m²
	Flst.	94	4.885 m²
			5.841 m²

5.841 m² = 2.628.45 €



Planbezeichnung: Kompensationflächen hier: Palmbach, Bach Nr. 2588812	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten (Pohl) Bürgermeister	Planung:
Maßstab: 1:5000 — Plan-Nr.: 2	Erstellungsdatum: 19. Dezember 2011
Bearbeitung: B.Z.	Zeichner: B.Z.

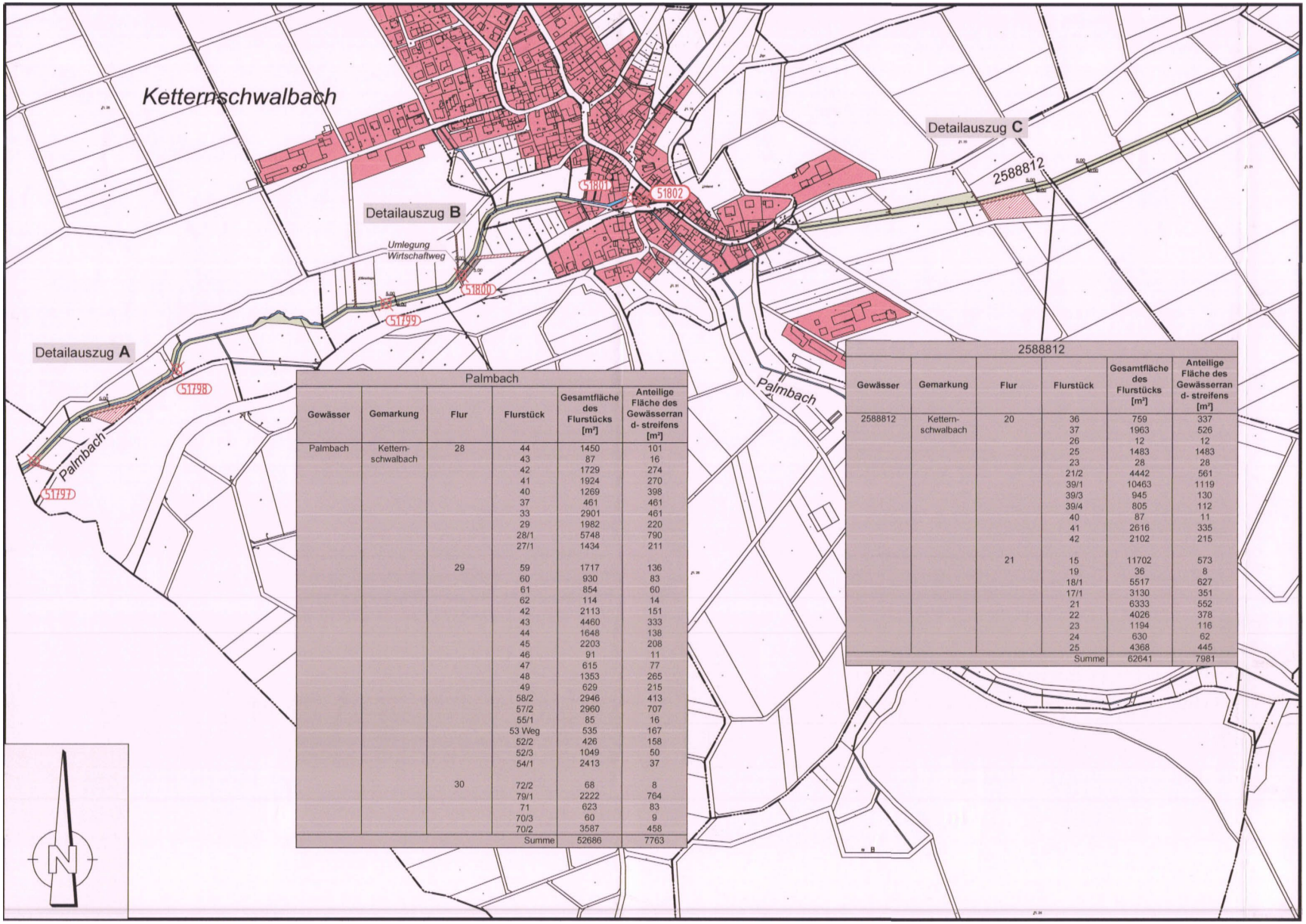


Palmbach

Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Palmbach	Kettern-schwalbach	28	44	1450	101
			43	87	16
			42	1729	274
			41	1924	270
			40	1269	398
			37	461	461
			33	2901	461
			29	1982	220
			28/1	5748	790
			27/1	1434	211
		29	59	1717	136
			60	930	83
			61	854	60
			62	114	14
			42	2113	151
			43	4460	333
			44	1648	138
			45	2203	208
			46	91	11
			47	615	77
			48	1353	265
			49	629	215
			58/2	2946	413
			57/2	2960	707
			55/1	85	16
			53 Weg	535	167
			52/2	426	158
			52/3	1049	50
			54/1	2413	37
		30	72/2	68	8
			79/1	2222	764
			71	623	83
			70/3	60	9
			70/2	3587	458
			Summe	52686	7763

2588812

Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
2588812	Kettern-schwalbach	20	36	759	337
			37	1963	526
			26	12	12
			25	1483	1483
			23	28	28
			21/2	4442	561
			39/1	10463	1119
			39/3	945	130
			39/4	805	112
			40	87	11
			41	2616	335
			42	2102	215
		21	15	11702	573
			19	36	8
			18/1	5517	627
			17/1	3130	351
			21	6333	552
			22	4026	378
			23	1194	116
			24	630	62
			25	4368	445
			Summe	62641	7981



Palmbach					
Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Palmbach	Kettern-schwalbach	28	44	1450	101
			43	87	16
			42	1729	274
			41	1924	270
			40	1269	398
			37	461	461
			33	2901	461
			29	1982	220
			28/1	5748	790
			27/1	1434	211
		29	59	1717	136
			60	930	83
			61	854	60
			62	114	14
			42	2113	151
			43	4460	333
			44	1648	138
			45	2203	208
			46	91	11
			47	615	77
			48	1353	265
			49	629	215
			58/2	2946	413
			57/2	2960	707
			55/1	85	16
			53 Weg	535	167
			52/2	426	158
			52/3	1049	50
			54/1	2413	37
		30	72/2	68	8
			79/1	2222	764
			71	623	83
			70/3	60	9
			70/2	3587	458
				Summe	52686	7763

2588812					
Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
2588812	Kettern-schwalbach	20	36	759	337
			37	1963	526
			26	12	12
			25	1483	1483
			23	28	28
			21/2	4442	561
			39/1	10463	1119
			39/3	945	130
			39/4	805	112
			40	87	11
			41	2616	335
			42	2102	215
		21	15	11702	573
			19	36	8
			18/1	5517	627
			17/1	3130	351
			21	6333	552
			22	4026	378
			23	1194	116
			24	630	62
			25	4368	445
				Summe	62641	7981

Zeichenerklärung

Bestand:



Gewässerparzelle

Objektnummer Wanderhindernis



Bauflächen



Flächen der Gemeinde Hünstetten

Planung:



Ankauf von Gewässerrandstreifen

Ausgleichsmaßnahme

B-Plan "Unter dem heiligen Haus / Unter dem Blasebalg":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51289, 51286, 51890 und 51033

B-Plan "Auf dem Hahnheck":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit des Wanderhindernisses 51887

1. B-Planänderung "Im Langzahl - In den Pfützstückern - Auf dem Haarbau":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51885, 51886, 51799
sowie
Flächenbereitstellung / -ankauf für das Anlegen von Gewässerrandstreifen

Detailauszug **A**

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Ketternschwalbach,
Palmbach
Maßstab: 1 : 2500

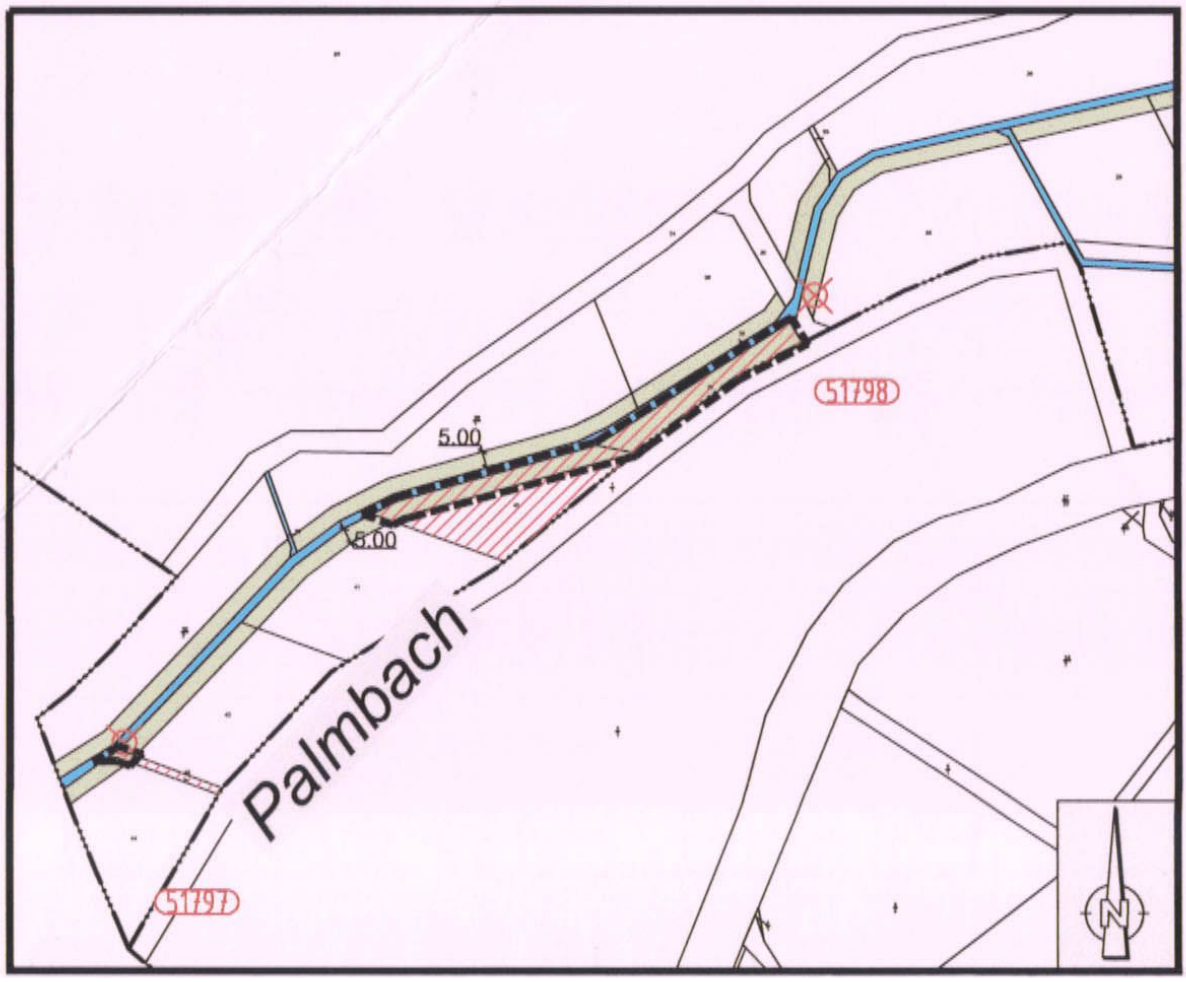
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Ketternschwalbach,
Flur 28, Flurstücke 43 tlw., 40 tlw., 37 tlw.,

– – – – Zugeordnete Teilflächen:

monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 28,	Flst.	43 tlw.	16 m²
	Flst.	40 tlw.	.398 m²
	Flst.	37 tlw.	.461 m²
			.875 m²

.875 m² = 393,75 €



Detailauszug **B**

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Ketternschwalbach,
Palmbach
Maßstab: 1 : 2500

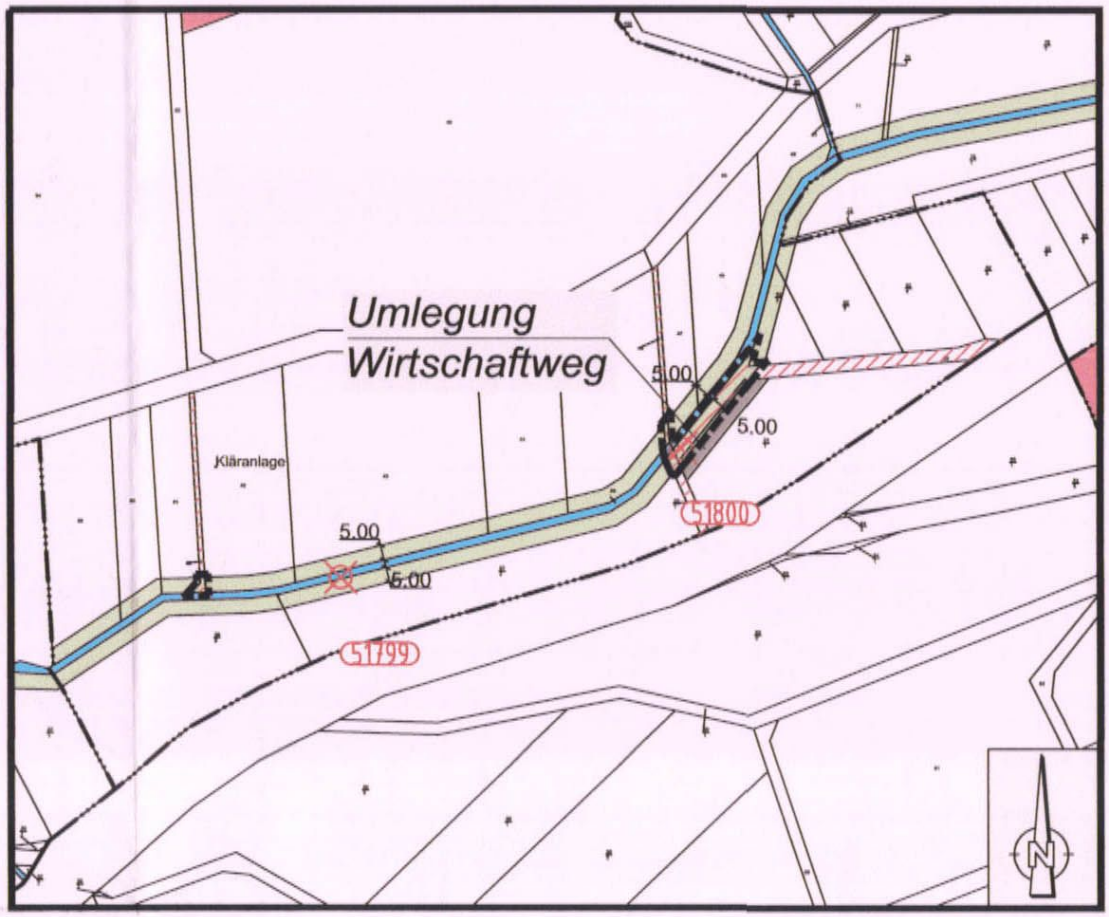
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Ketternschwalbach,
Flur 29, Flurstücke 62 tlw., 46 tlw., 55/1 tlw., 53 tlw.,

– – – – Zugeordnete Teilflächen:

monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 29,	Flst.	62 tlw.	14 m²
	Flst.	46 tlw.	11 m²
	Flst.	55/1 tlw.	16 m²
	Flst.	53 tlw.	167 m²
			.208 m²

.208 m² = 93,60 €



Detailauszug C

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Ketternschwalbach,
2588812
Maßstab: 1 : 2500

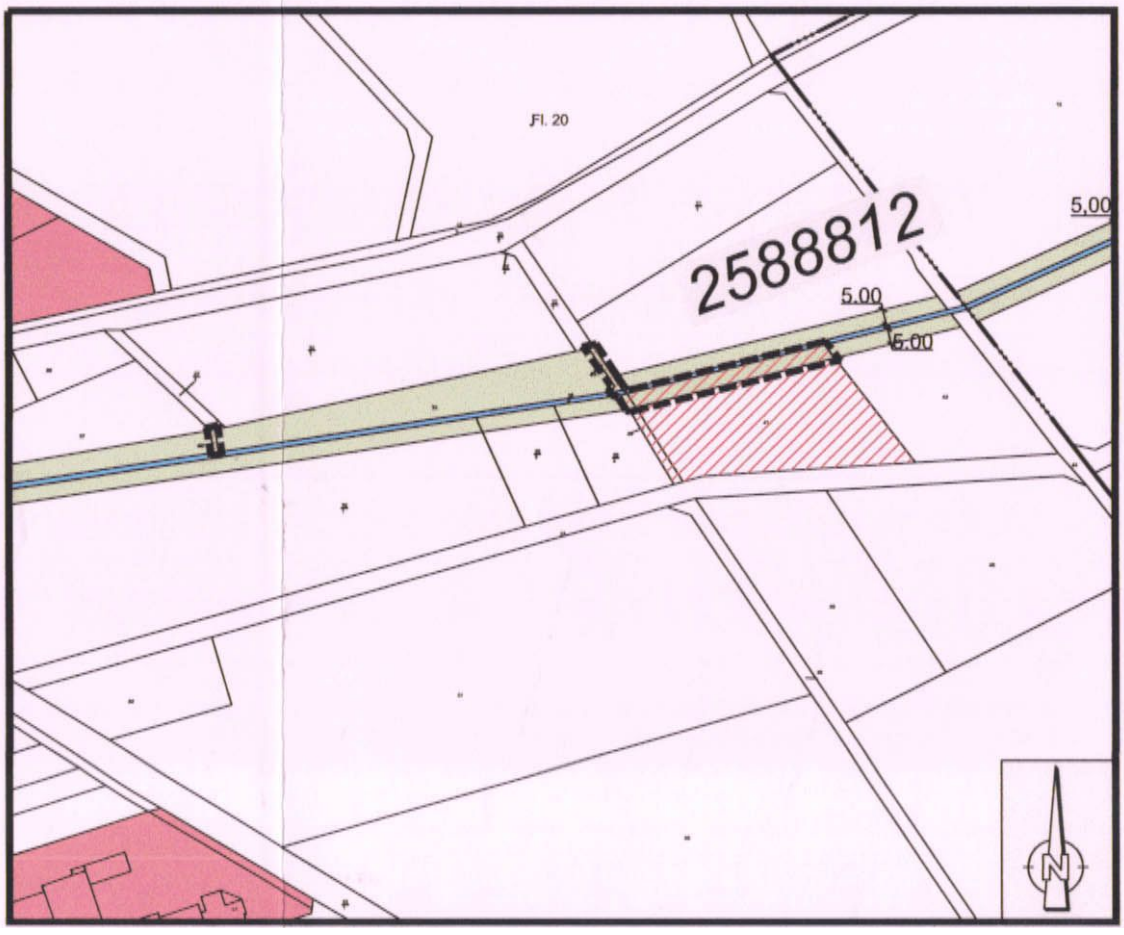
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Ketternschwalbach,
Flur 20, Flurstücke 23, 40 tlw., 41 tlw.,

– – – – Zugeordnete Teilflächen:

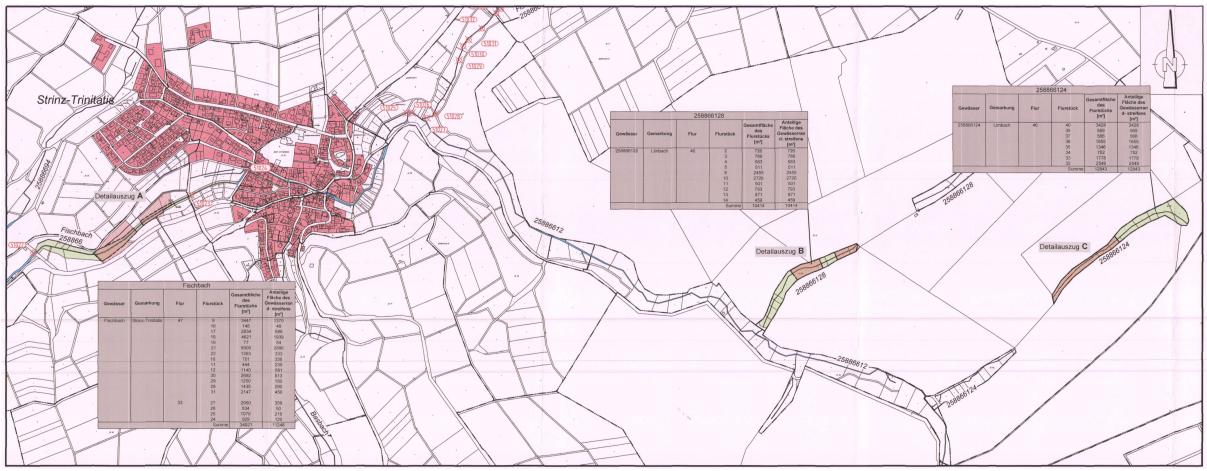
monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 20,	Flst.	23	28 m²
	Flst.	40 tlw.	11 m²
	Flst.	41 tlw.	.335 m²
			.374 m²

.374 m² = 168,30 €



Planbezeichnung: Kompensationflächen hier: Fischbach, Bach Nr. 258866128, Bach Nr. 258866124	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten (Pauly) Bürgermeister	Planung:
Maßstab: 1:5000 Plan-Nr.: 3	Erstellungsdatum: 19. Dezember 2011
Bearbeitung: B.Z.	Zeichner: B.Z.



Zeichenerklärung

Bestand:

- Gewässerparzelle
- 51023 Objektnummer Wanderhindernis
- *Bauflächen*
- Flächen der Gemeinde Hünstetten

Planung:

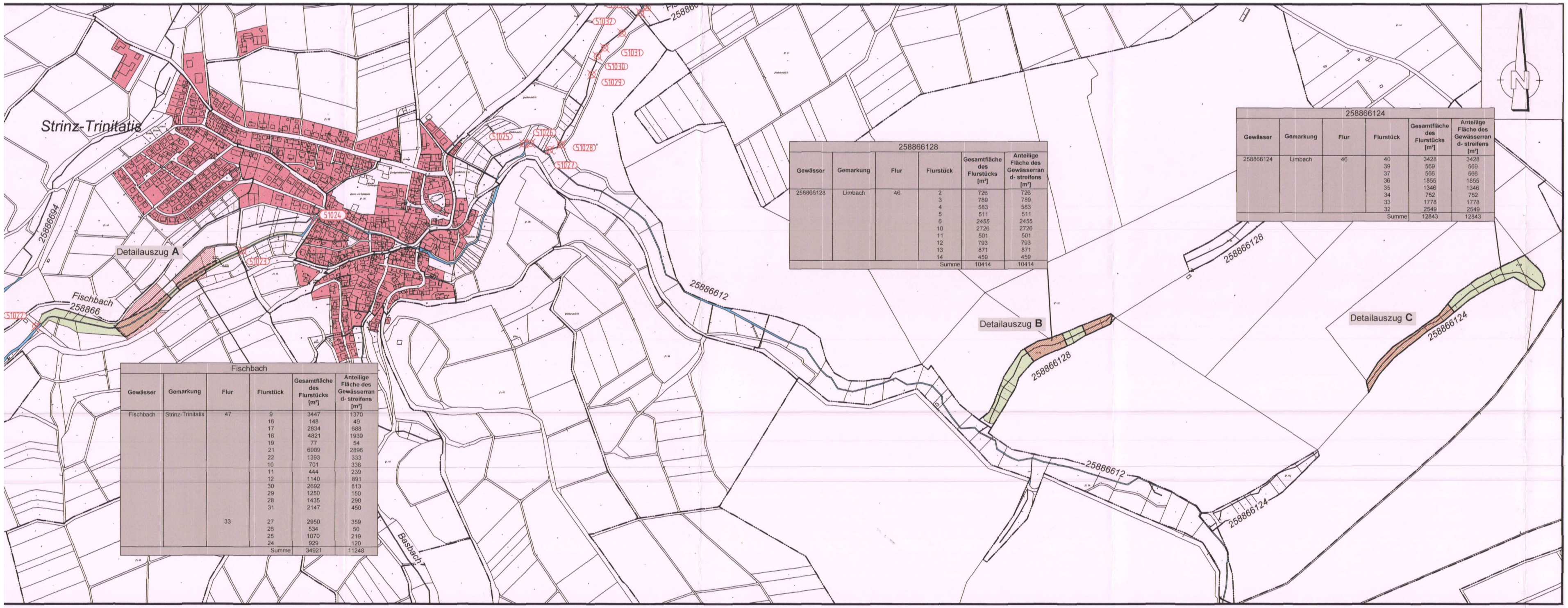
- Ankauf von Gewässerrandstreifen

Ausgleichsmaßnahme

B-Plan "Unter dem heiligen Haus / Unter dem Blasebalg":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51289, 51286, 51890 und 51033

B-Plan "Auf dem Hahnheck":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit des Wanderhindernisses 51887

1. B-Planänderung "Im Langzahl - In den Pfützstückern - Auf dem Haarbau":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51885, 51886, 51799 sowie
Flächenbereitstellung / -ankauf für das Anlegen von Gewässerrandstreifen



Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Fischbach	Strinz-Trinitatis	47	9	3447	1370
			16	148	49
			17	2834	688
			18	4821	1939
			19	77	54
			21	6909	2896
			22	1393	333
			10	701	338
			11	444	239
			12	1140	891
			30	2692	813
			29	1250	150
			28	1435	290
			31	2147	450
		33	27	2950	359
			26	534	50
			25	1070	219
			24	929	120
			Summe	34921	11248

Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
258866128	Limbach	46	2	726	726
			3	789	789
			4	583	583
			5	511	511
			6	2455	2455
			10	2726	2726
			11	501	501
			12	793	793
			13	871	871
			14	459	459
			Summe	10414	10414

Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
258866124	Limbach	46	40	3428	3428
			39	569	569
			37	566	566
			36	1855	1855
			35	1346	1346
			34	752	752
			33	1778	1778
			32	2549	2549
			Summe	12843	12843

Detailauszug **A**

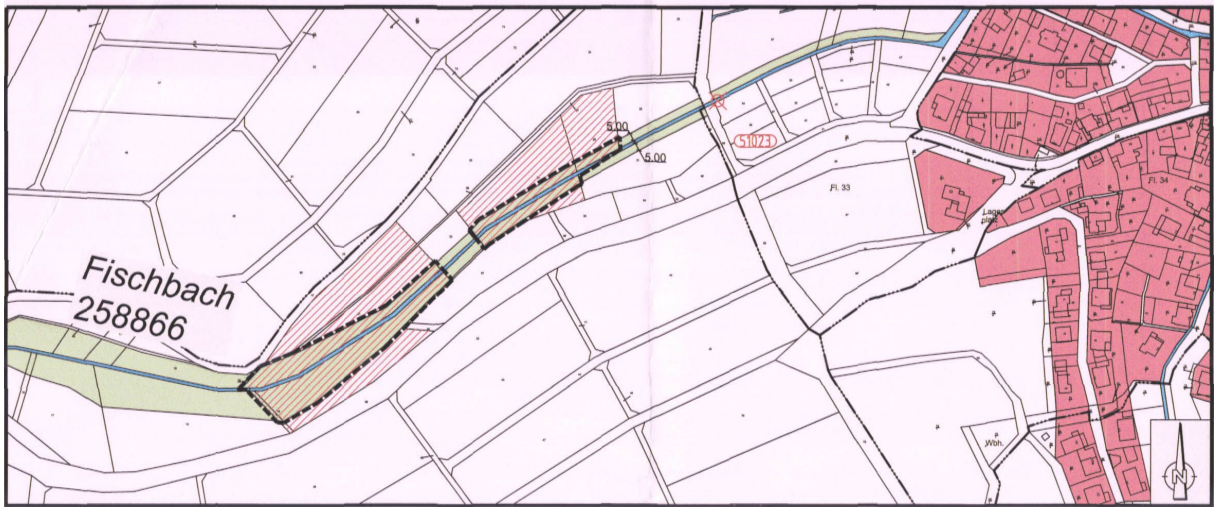
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Strinz–Trinitatis,
Fischbach 258866
Maßstab: 1 : 2500

Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Strinz–Trinitatis,
Flur 47, Flurstücke 19 tlw., 21 tlw., 29 tlw., 30 tlw.,

– – – – Zugeordnete Teilflächen:
monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 47,	Flst.	19 tlw.	54 m²
	Flst.	21 tlw.	2.896 m²
	Flst.	29 tlw.	.150 m²
	Flst.	30 tlw.	.813 m²
			3.913 m²

3.913 m² = 1.760,85 €



Detailauszug **B**

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Limbach,
258866128
Maßstab: 1 : 2500

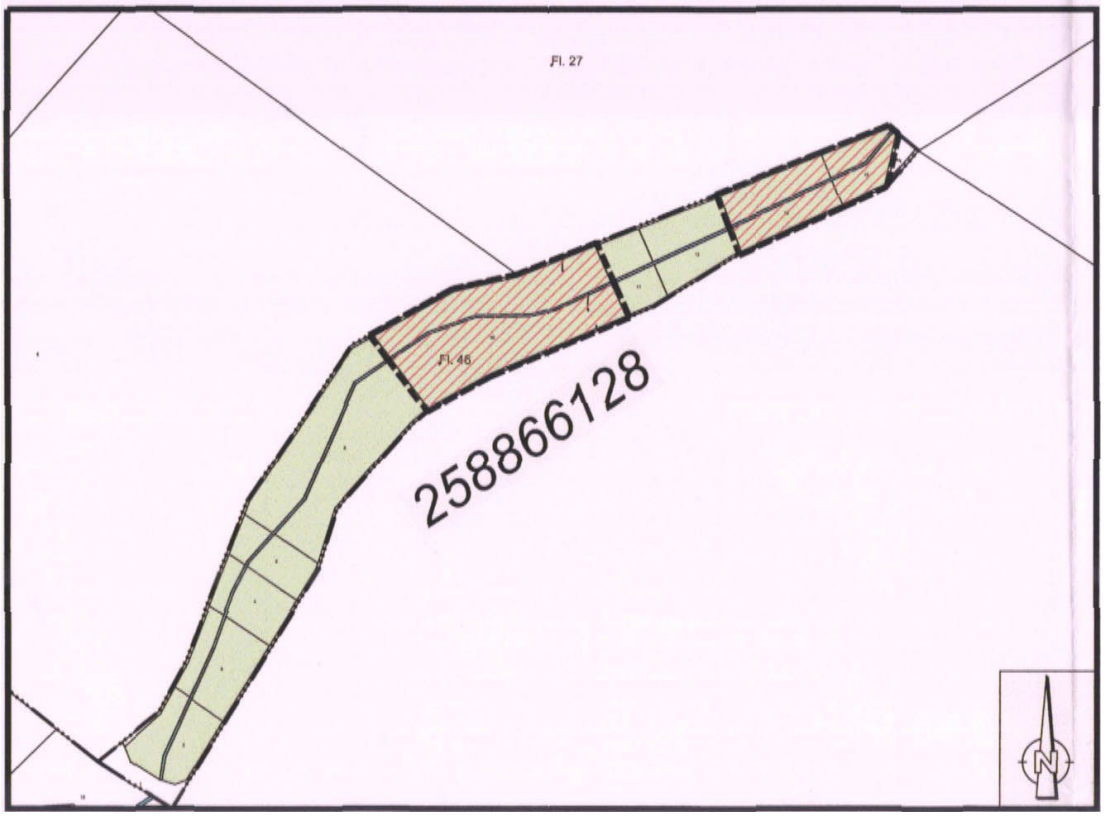
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Limbach,
Flur 46, Flurstücke 10, 13, 14,

- - - - Zugeordnete Teilflächen:

monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 46,	Flst.	10	2.726 m²
	Flst.	13	.871 m²
	Flst.	14	.459 m²
			4.056 m²

4.056 m² = 1.825,20 €



Detailauszug C

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Limbach,
258866124
Maßstab: 1 : 2500

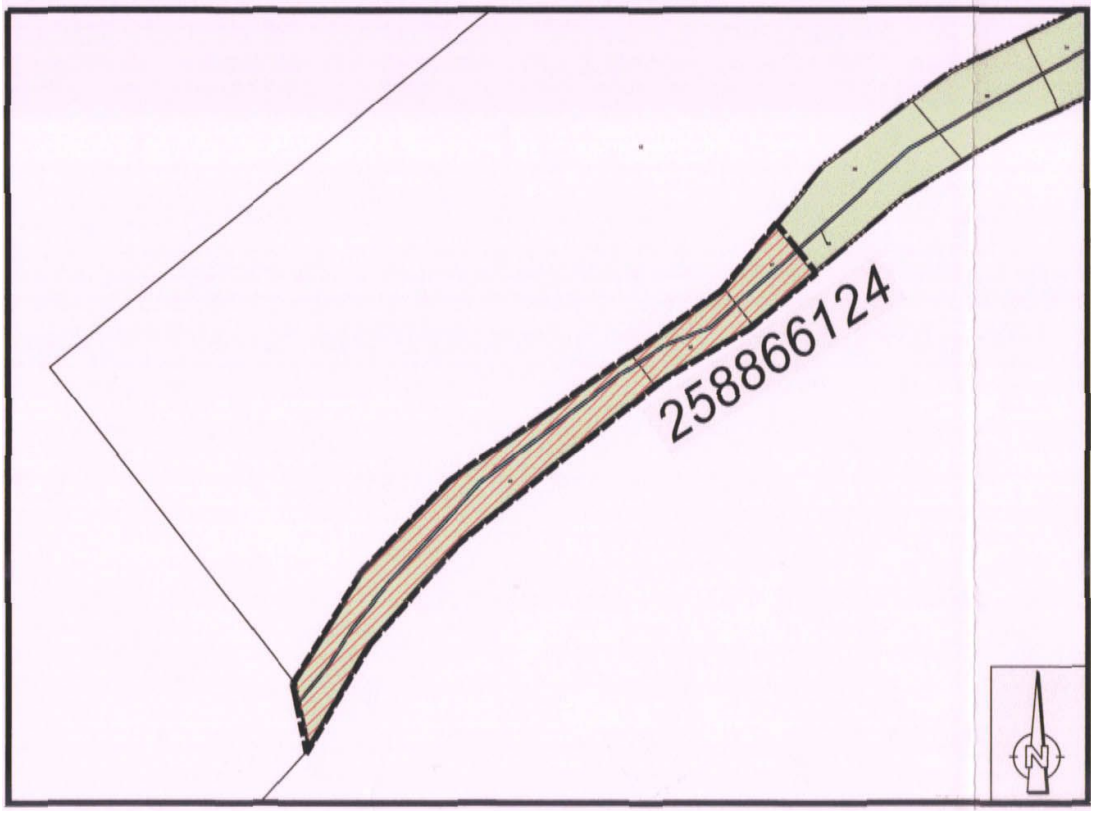
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Limbach,
Flur 46, Flurstücke 37, 39, 40

– – – – Zugeordnete Teilflächen:

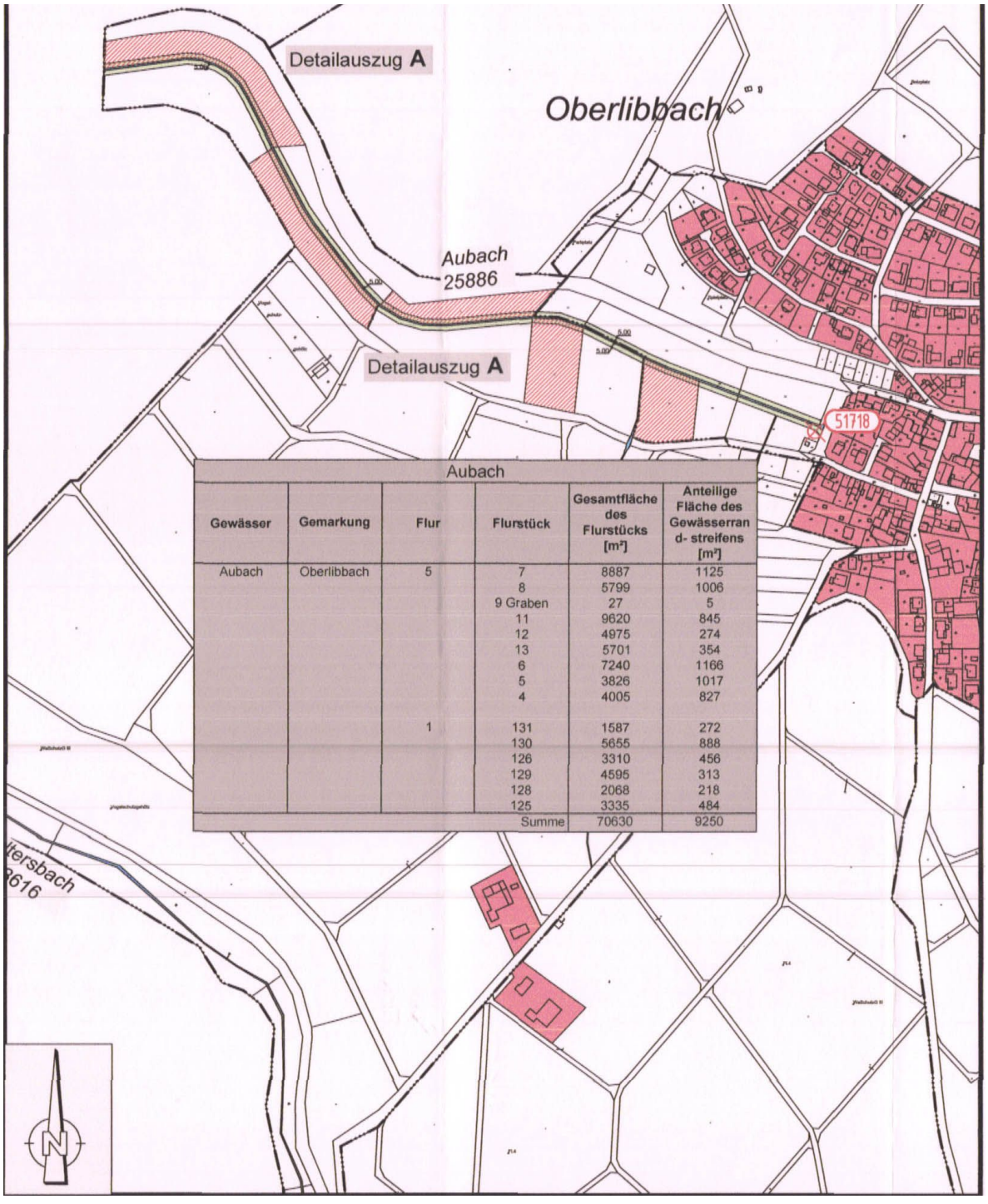
monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 46,	Flst.	37	.566 m²
	Flst.	39	.569 m²
	Flst.	40	3.428 m²
			4.563 m²

4.563 m² = 2.053,35 €



Planbezeichnung: Kompensationflächen hier: Aubach		Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten (Petri) Bürgermeister		Planung:
Maßstab: 1:5000	Plan-Nr.: 4	Erstellungsdatum: 19. Dezember 2011
Bearbeitung: B.Z.		Zeichner: B.Z.



Aubach

Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Aubach	Oberlibbach	5	7	8887	1125
			8	5799	1006
			9 Graben	27	5
			11	9620	845
			12	4975	274
			13	5701	354
			6	7240	1166
			5	3826	1017
			4	4005	827
		1	131	1587	272
			130	5655	888
			126	3310	456
			129	4595	313
			128	2068	218
			125	3335	484
			Summe	70630	9250

Zeichenerklärung

Bestand:

- Gewässerparzelle
- 93 Objektnummer Wanderhindernis
- Bauflächen
- Flächen der Gemeinde Hünstetten

Planung:

- Ankauf von Gewässerrandstreifen

Ausgleichsmaßnahme

B-Plan "Unter dem heiligen Haus / Unter dem Blasebalg":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51289, 51286, 51890 und 51033

B-Plan "Auf dem Hahnheck":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit des Wanderhindernisses 51887

1. B-Planänderung "Im Langzahl - In den Pfützstückern - Auf dem Haarbau":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51885, 51886, 51799
sowie
Flächenbereitstellung / -ankauf für das Anlegen von Gewässerrandstreifen

Detailauszug **A**

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Oberlibbach,
Aubach 25886
Maßstab: 1 : 2500

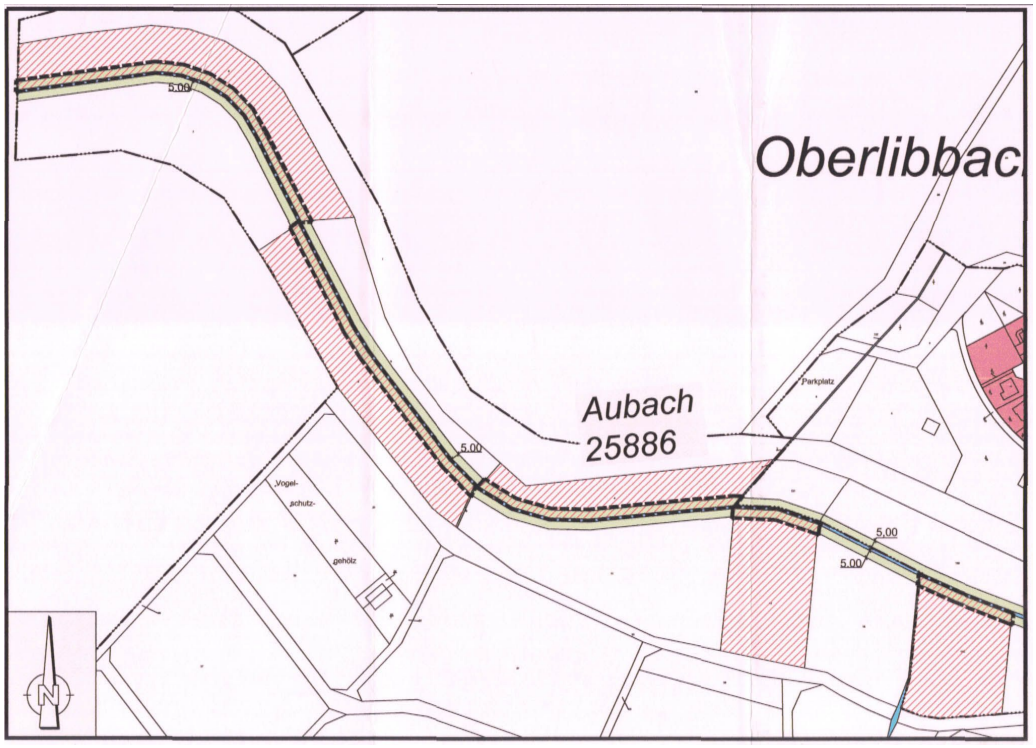
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Oberlibbach,
Flur 5, Flurstücke 4 tlw., 6 tlw., 8 tlw., 12 tlw.,
Flur 1, Flurstücke 129 tlw.

---- Zugeordnete Teilflächen:

monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 5,	Flst. 4	tlw.	.827 m²
	Flst. 6	tlw.	1.166 m²
	Flst. 8	tlw.	1.006 m²
	Flst. 12	tlw.	.274 m²
Flur 1,	Flst. 129	tlw.	.313 m²
			3.586 m²

3.586 m² = 1.613,70€



Planbezeichnung: Kompensationflächen hier: Kesselbach, Bach Nr. 2587484922, Bach Nr. 258748492,		Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten (Petri) Bürgermeister		Planung:
Maßstab: 1:5000	Plan-Nr.: 5	Erstellungsdatum: 19. Dezember 2011
Bearbeitung: B.Z.		Zeichner: B.Z.

Zeichenerklärung

Bestand:

- Gewässerparzelle
- 51922 Objektnummer Wanderhindernis
- Bauflächen
- Flächen der Gemeinde Hünstetten

Planung:

- Ankauf von Gewässerrandstreifen

Ausgleichsmaßnahme

B-Plan "Unter dem heiligen Haus / Unter dem Blasebalg":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51289, 51286, 51890 und 51033

B-Plan "Auf dem Hahnheck":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit des Wanderhindernisses 51887

1. B-Planänderung "Im Langzahl - In den Pfützstückern - Auf dem Haarbau":
Herstellung der linearen Durchgängigkeit der Wanderhindernisse 51885, 51886, 51799 sowie
Flächenbereitstellung / -ankauf für das Anlegen von Gewässerrandstreifen

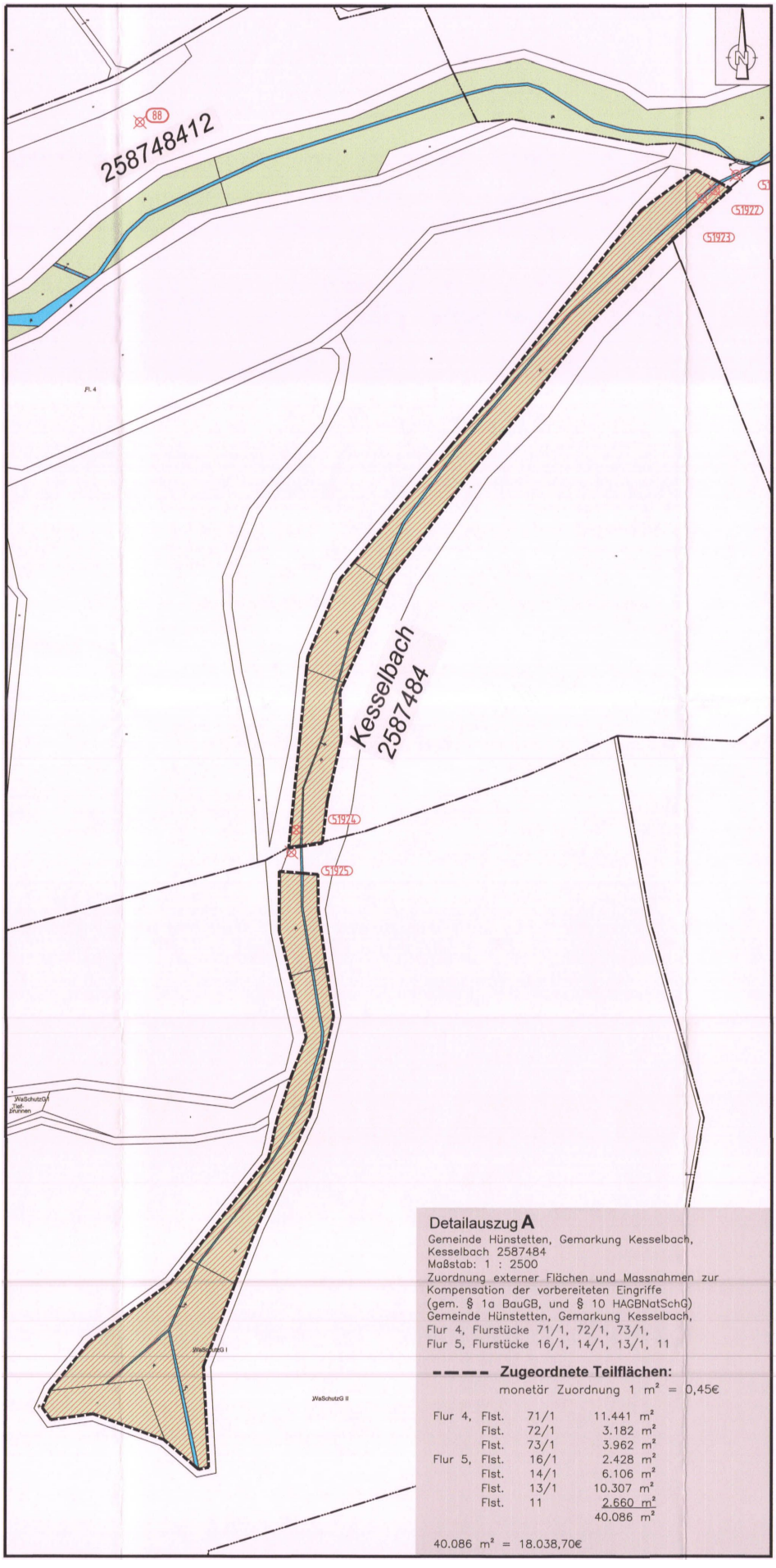


Kesselbach					
Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
258748492 und 2587484922	Görsroth	4	33	7990	7990
			32	4203	4203
			31	2054	2054
			27	369	369
			28/1	133	133
			28/2	4594	4594
			25	752	752
			24	2032	2032
			23	65	65
			22	2450	2450
			20	2281	2281
			19	3365	3365
			18	1356	1356
			17	6687	6687
			15	3473	3473
			Summe	41804	41804

Kesselbach					
Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Kesselbach	Görsroth	5	122	2693	2693
			123/1	373	373
			124/1	4010	4010
			125/2	6109	6109
			129/1	5576	5576
			130/1	10671	10671
			132/1	3397	3397
			Summe	32829	32829

258748412					
Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
258748412	Kesselbach	4	30/1	9383	9383
			32/1	5074	5074
			33	86	86
			34	1499	1499
			36	3777	3777
			Summe	19819	19819

Kesselbach					
Gewässer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche des Flurstücks [m²]	Anteilige Fläche des Gewässerrand- streifens [m²]
Kesselbach	Kesselbach	4	71/1	11441	11441
			72/1	3182	3182
			73/1	3962	3962
		5	16/1	2428	2428
			14/1	6106	6106
			13/1	10307	10307
			11	2660	2660
			Summe	40086	40086



Detailauszug **A**

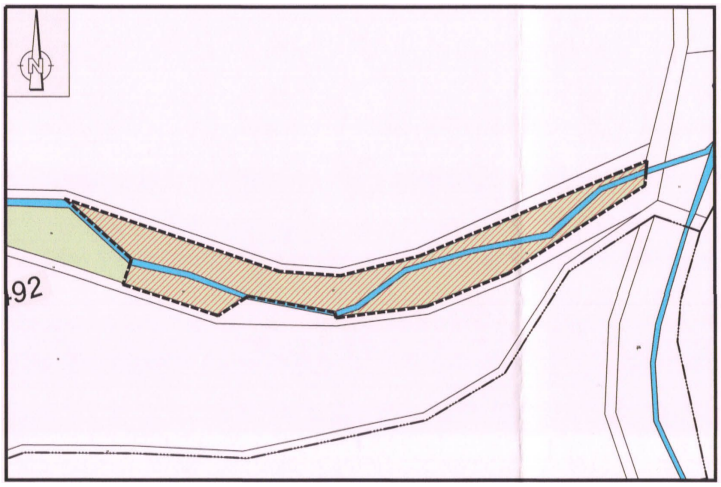
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Kesselbach,
Kesselbach 2587484
Maßstab: 1 : 2500
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Kesselbach,
Flur 4, Flurstücke 71/1, 72/1, 73/1,
Flur 5, Flurstücke 16/1, 14/1, 13/1, 11

Zugeordnete Teilflächen:

monetär Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 4,	Flst.	71/1	11.441 m²
	Flst.	72/1	3.182 m²
	Flst.	73/1	3.962 m²
Flur 5,	Flst.	16/1	2.428 m²
	Flst.	14/1	6.106 m²
	Flst.	13/1	10.307 m²
	Flst.	11	2.660 m²
			40.086 m²

40.086 m² = 18.038,70€



Detailauszug **B**

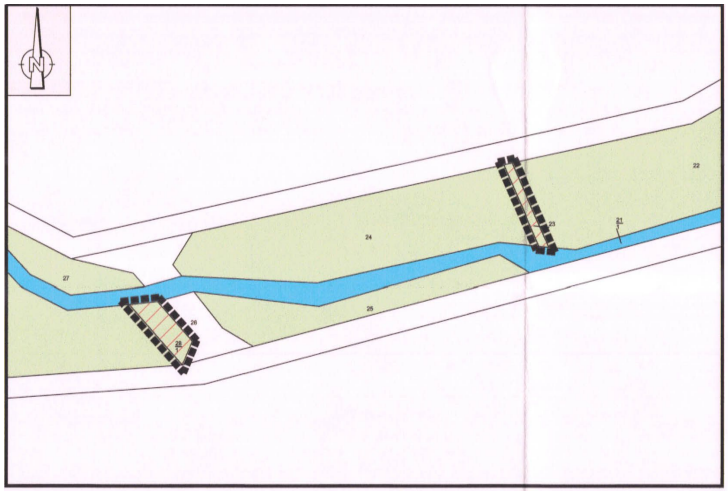
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Görsroth
258748492
Maßstab: 1 : 2500

Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Görsroth,
258748492
Flur 4, Flurstücke 15, 17, 18

---- Zugeordnete Teilflächen:
monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 4,	Flst.	15	3.473 m²
	Flst.	17	6.687 m²
	Flst.	18	1.356 m²
			11.516 m²

11.516 m² = 5.182,20€



Detailauszug **C**

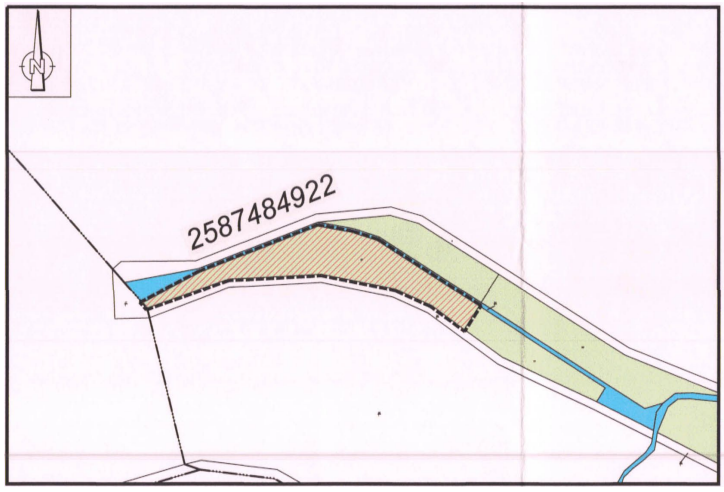
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Görsroth
258748492
Maßstab: 1 : 1000

Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Görsroth,
258748492
Flur 4, Flurstücke 23, 28/1

---- Zugeordnete Teilflächen:
monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 4,	Flst.	23	65 m²
	Flst.	28/1	133 m²
			198 m²

198 m² = 89,10€



Detailauszug **D**

Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Görsroth
2587484922
Maßstab: 1 : 2500

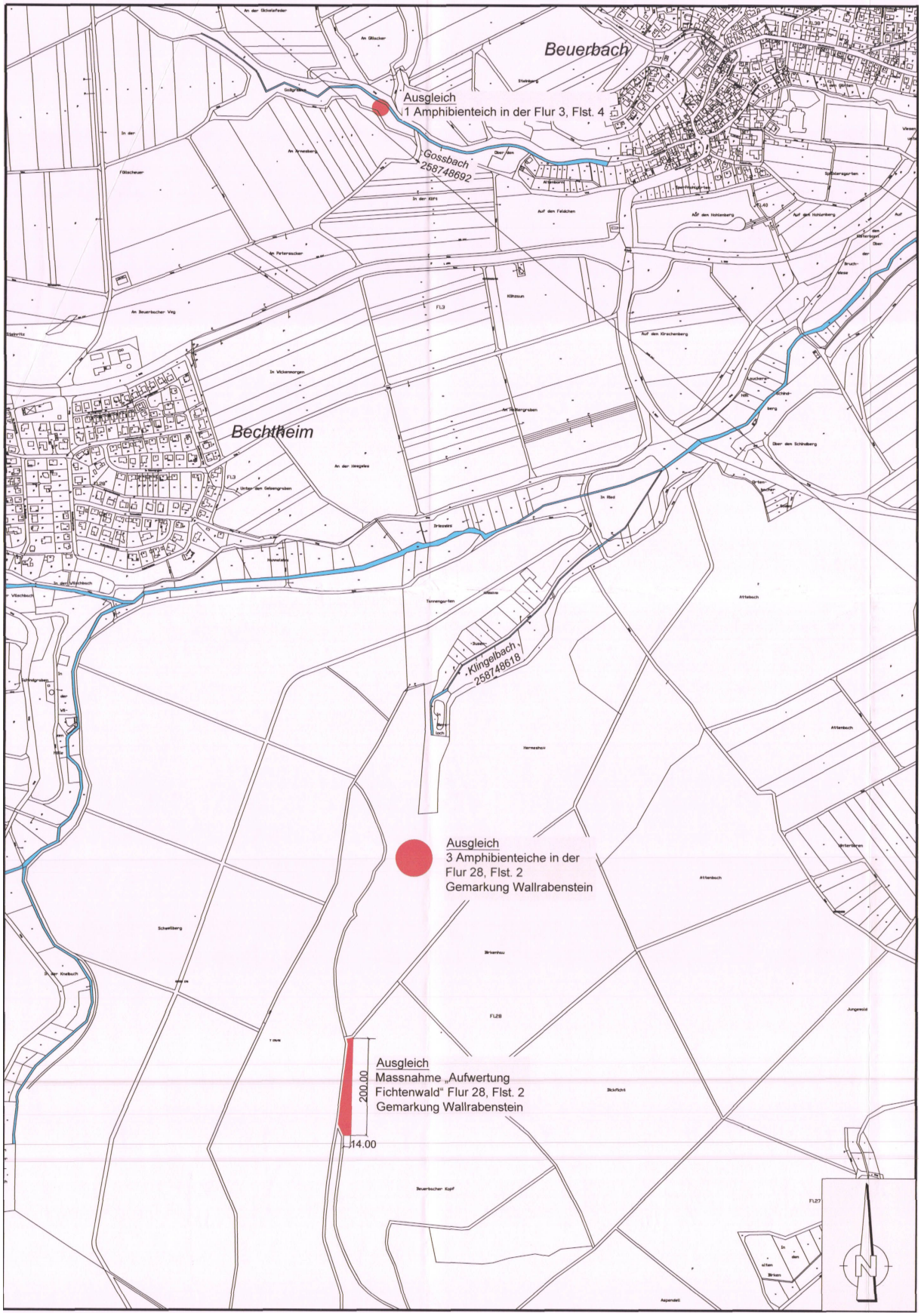
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe
(gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Görsroth,
2587484922
Flur 4, Flurstücke 33

---- Zugeordnete Teilflächen:
monetäre Zuordnung 1 m² = 0,45€

Flur 4,	Flst.	33	7.990 m²

7.990 m² = 3.595.50€

Planbezeichnung: Kompensationflächen: Amphibienteiche, Aufwertung Fichtenwald		Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten (Petri) Bürgermeister		Planung:
Maßstab: 1:5000	Plan-Nr.: 6	Erstellungsdatum: 19. Dezember 2011
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: M.W.


Beuerbach
Bechtheim
Ausgleich
1 Amphibienteich in der Flur 3, Flst. 4
Gossbach
258748692
Klingelbach
258748618
Ausgleich
3 Amphibienteiche in der
Flur 28, Flst. 2
Gemarkung Wallrabenstein
Ausgleich
Massnahme „Aufwertung
Fichtenwald“ Flur 28, Flst. 2
Gemarkung Wallrabenstein
200.00
14.00
N

Zeichenerklärung

Bestand:	Planung:
Gewässerparzelle	Ausgleich

Ausgleichsmaßnahme

1. B–Planänderung "Im Langzahl – In den Pfützstückern – Auf dem Haarbau":

Es werden Kosten aus der Anlage von 4 Amphibienteichen , Flur 28 Flurstück 2 Gemarkung Wallrabenstein und Flur 3 Flurstück 4 Gemarkung Beuerbach zugeordnet,
hier: 14.000 €

Es werden Wertpunkte aus der Massnahme „Aufwertung Fichtenwald" Flur 28 Flurstück 2 Gemarkung Wallrabenstein, auf ca. 3100 m^2 zugeordnet, hier 31.000 WP
Länge Gewässerlauf: ca. 220 m, Breite Bearbeitungsmassnahmen ca. 14 m

Planbezeichnung: Kompensationflächen: zugeordnete Teilflächen aus Ökopunktekonten		Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten (Petri) Bürgermeister		Planung:
Maßstab: 1:2000	Plan-Nr.: 7	Erstellungsdatum: 19. Dezember 2011
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: M.W.

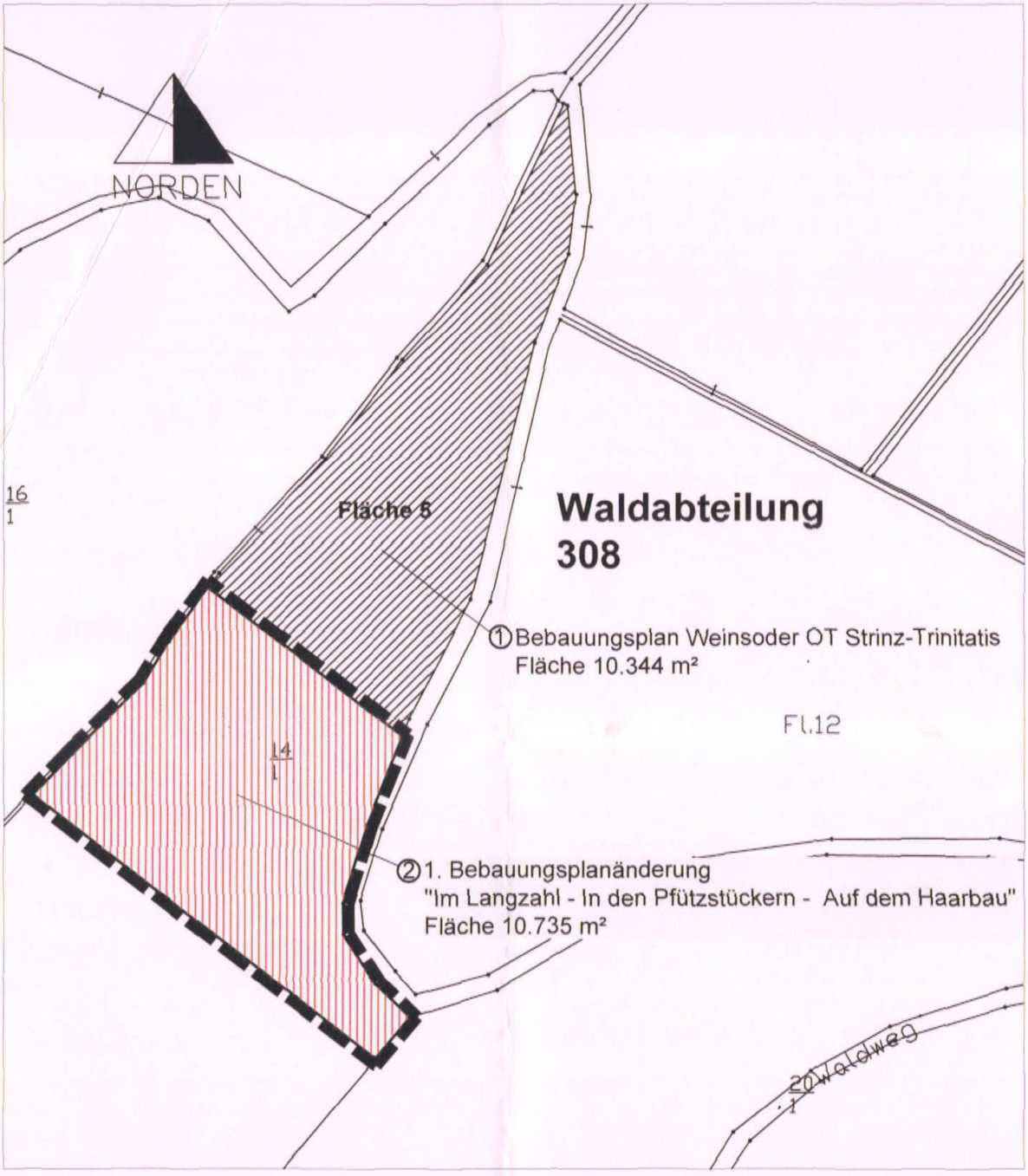
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. § 1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG vom 20.12.2010 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Übersichtsplan ohne Maßstab



Östliche Aartal– Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Windhausen", Gemeindewaldabteilung 308 tlw., Fläche 5 tlw., Flur 12, Flurstück 14/1 tlw.

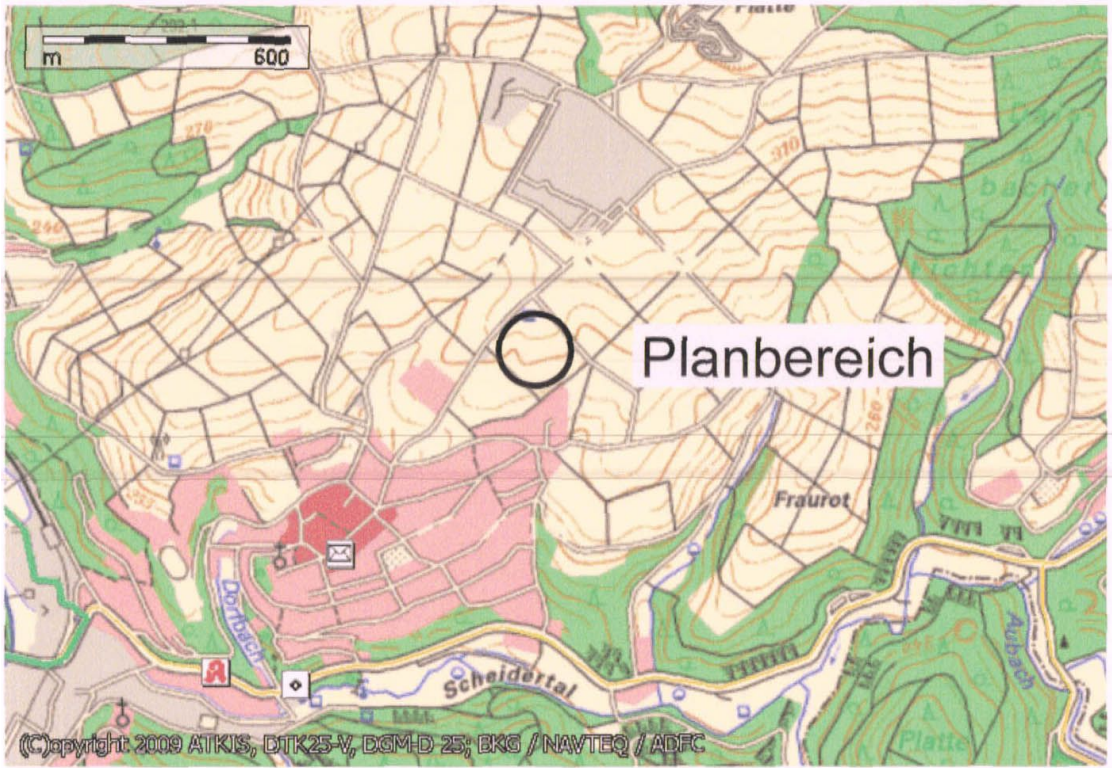
Maßstab: 1 : 2000



Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der *vorbereiteten Eingriffe (gem. §1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG)*
Östliche Aartal– Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Windhausen", Flur 12, Flurstück 14/1 tlw., Waldabteilung 308,
Fläche 5 gesamt 32.382m² x 4 BWP/m² = 129.525 BWP Aufwertung

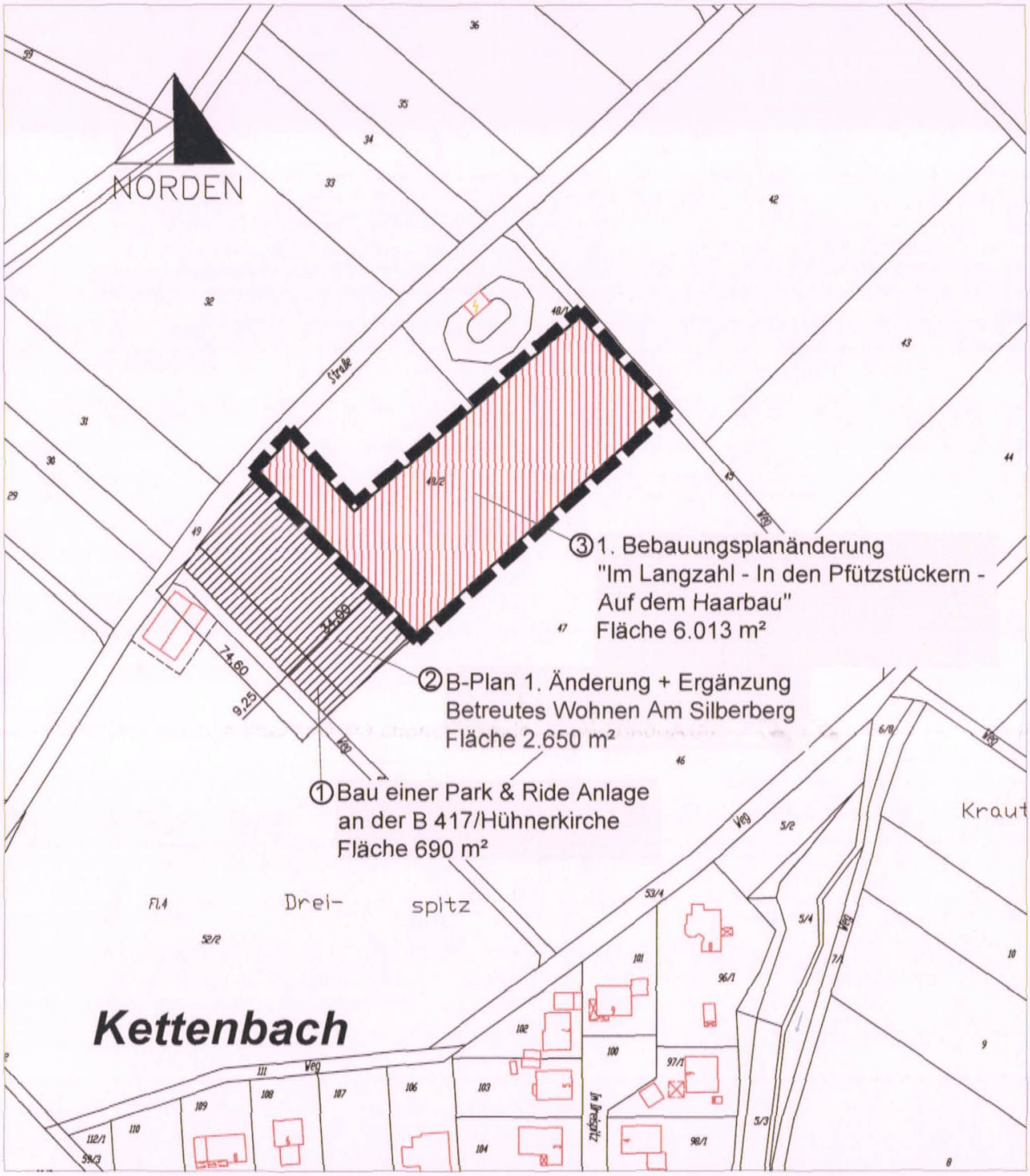
▬ ▬ ▬ ▬ Zugeordnete Teilfläche 5: 10.733 m² ≙ 42.930 BWP Aufwertung

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gemeinde Aarbergen, Gemarkung Kettenbach "Streuobstwiese Kettenbach"
Flur 4, Flurstück 48/2 tlw.

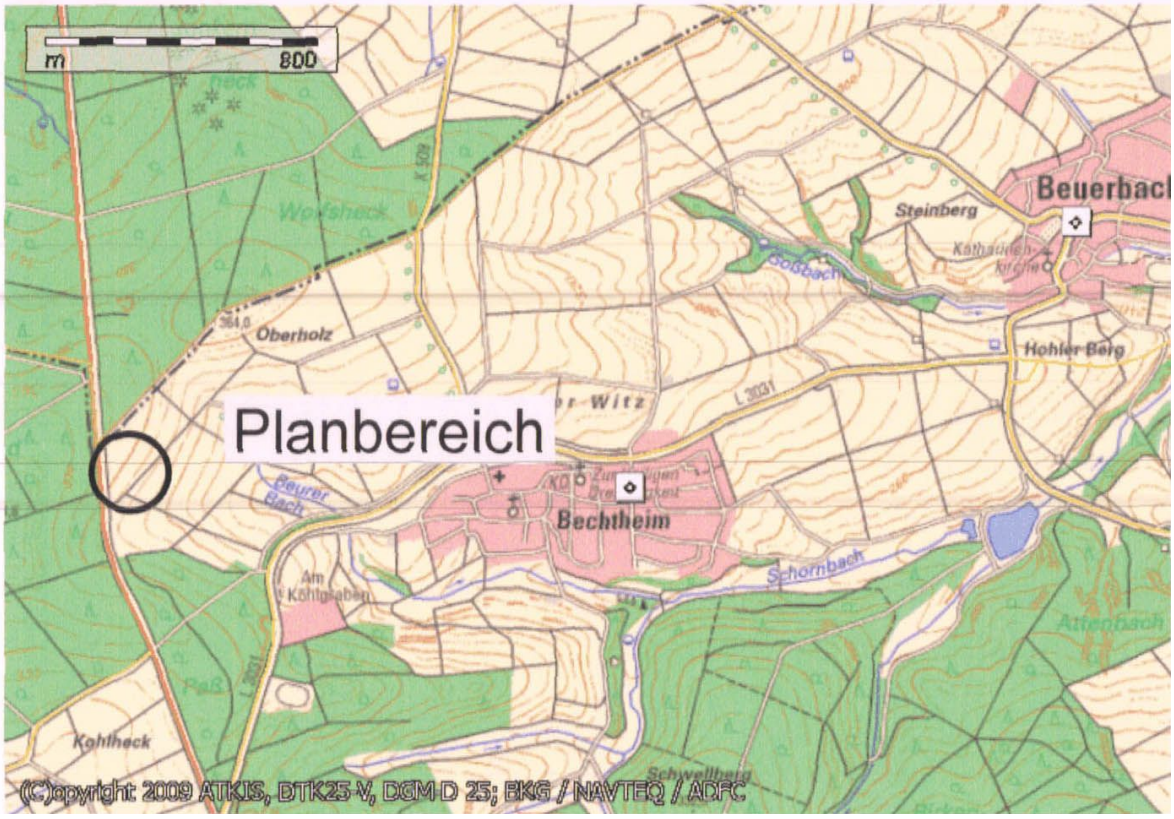
Maßstab: 1 : 2000



Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. § 1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Aarbergen Gemarkung Kettenbach, "Streuobstwiese Kettenbach",
Flur 4, Flurstück 48/2 tlw., 6.013 m² = 97.512 BWP Aufwertung

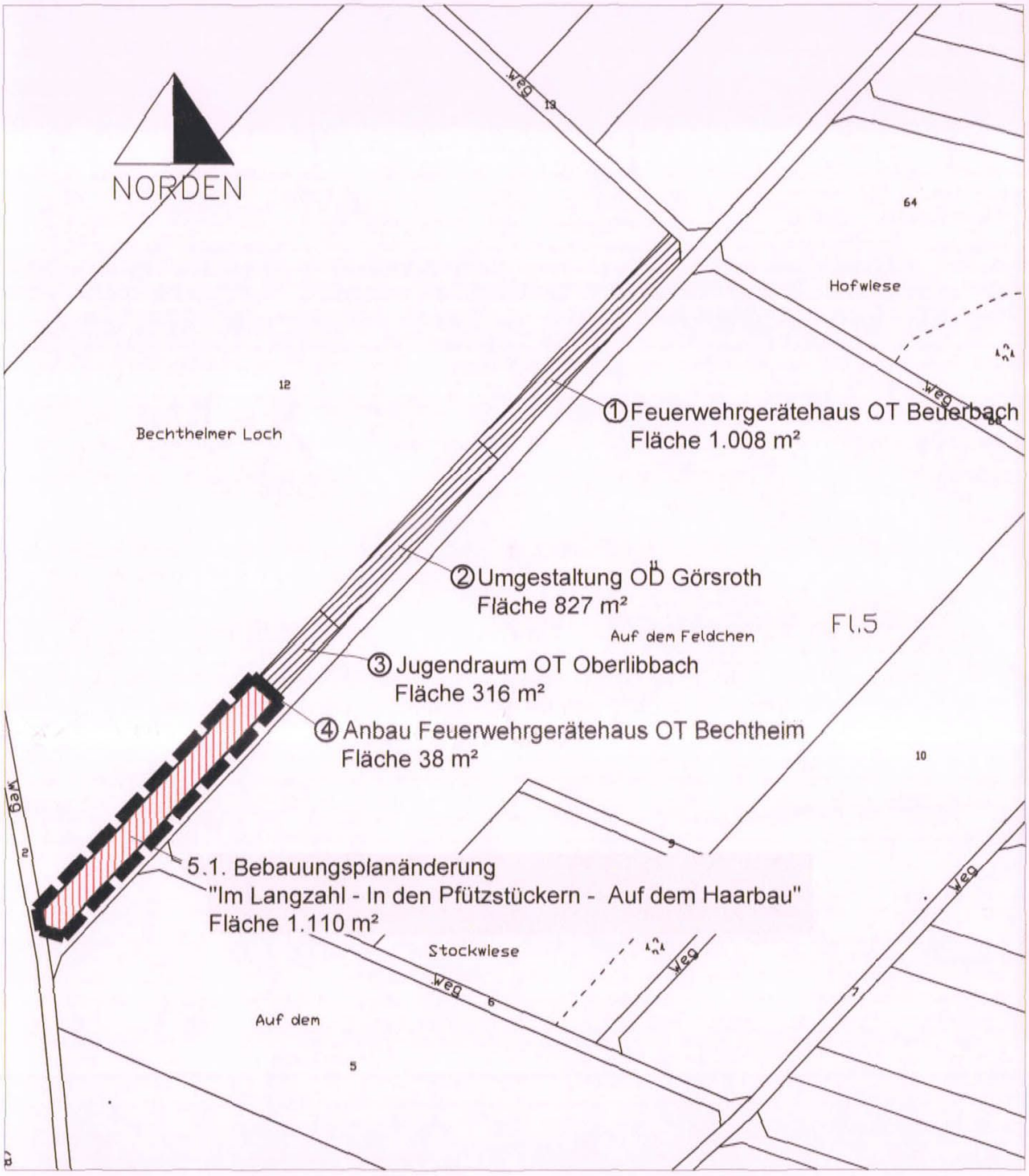
▬ ▬ ▬ ▬ Zugeordnete Teilfläche 3: 6.013 m² ≙ 97.512 BWP Aufwertung

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Bechtheim "Bechtheimer Loch", Feldhecke Bechtheim
Flur 5, Flurstück 12 tlw.

Maßstab: 1 : 2000



Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. § 1a BauGB, und § 10 HAGBNatSchG)
Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Bechtheim,
Flur 5, Flurstück 12 tlw., 1.110 m² = 11.543 BWP Aufwertung

Zugeordnete Teilfläche 5: 1.010 m² ≙ 11.543 BWP Aufwertung