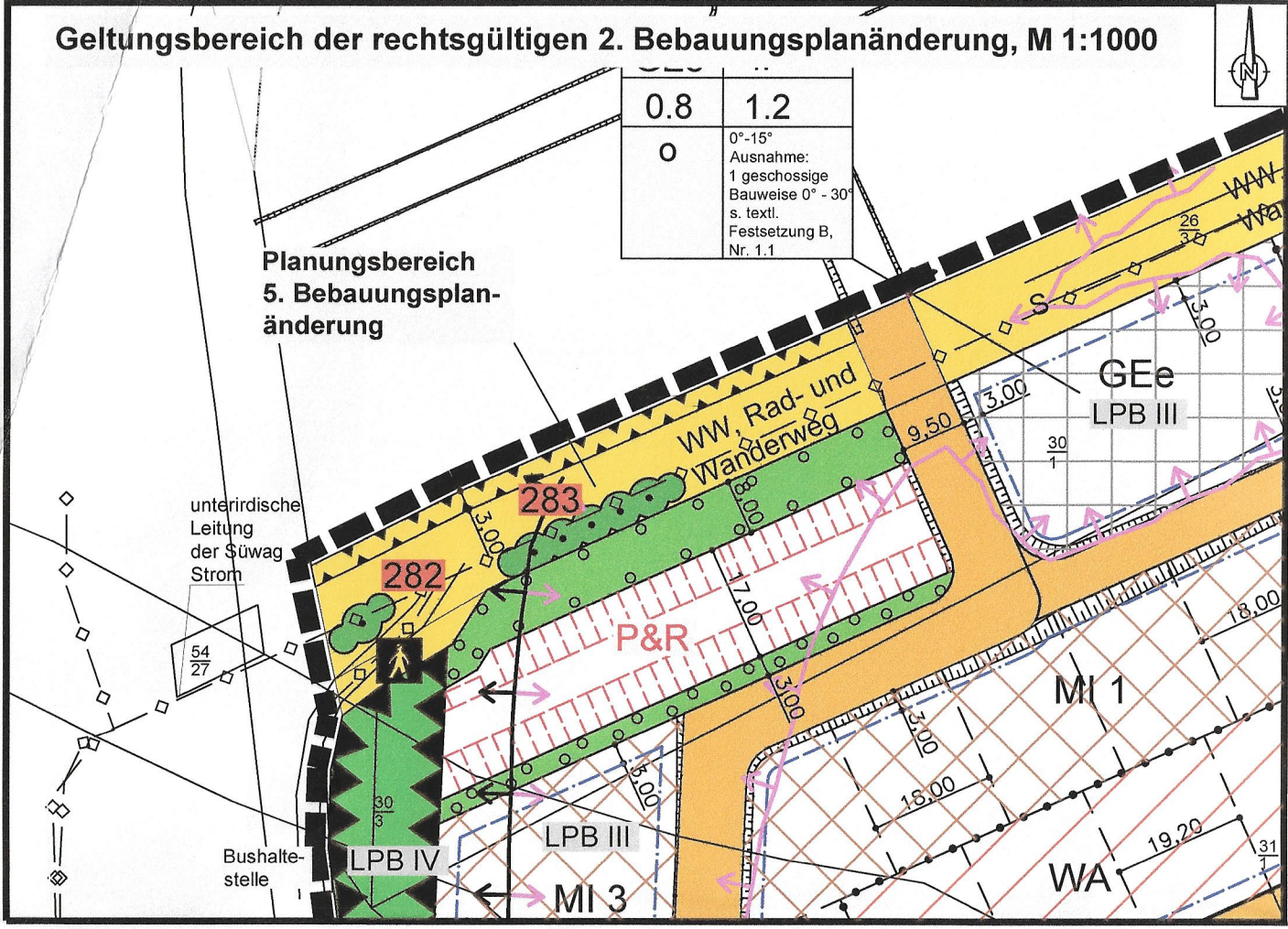
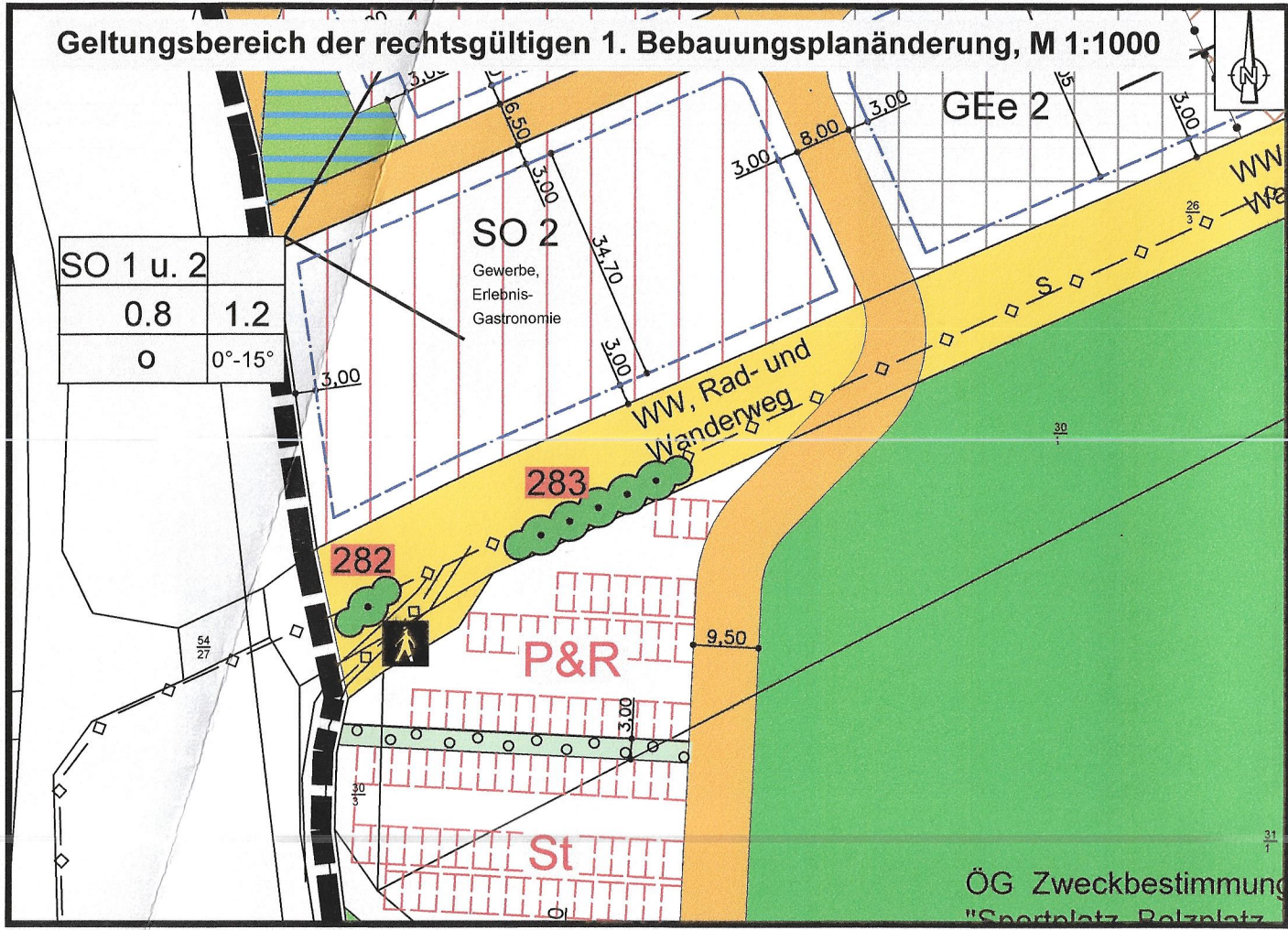


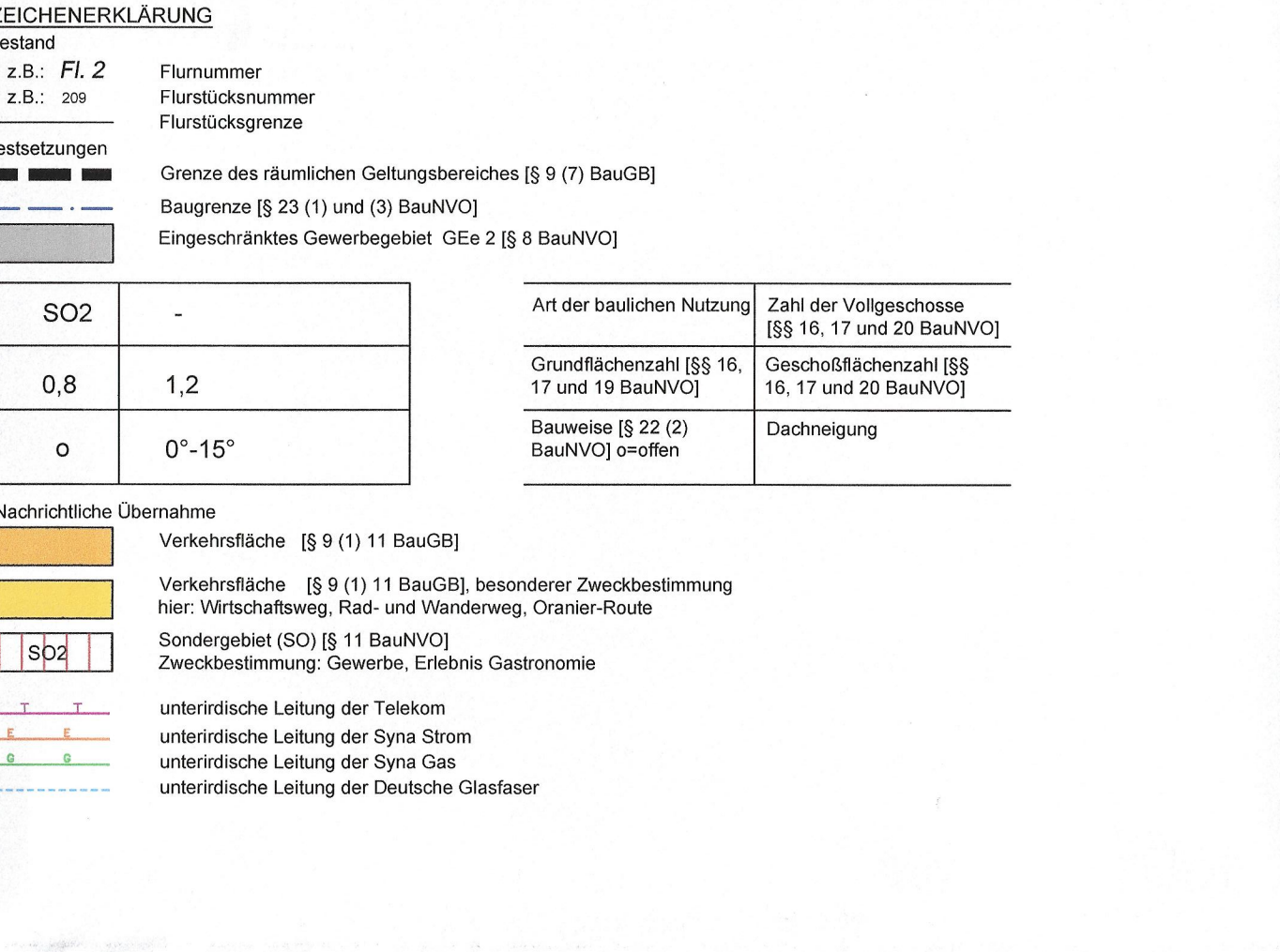
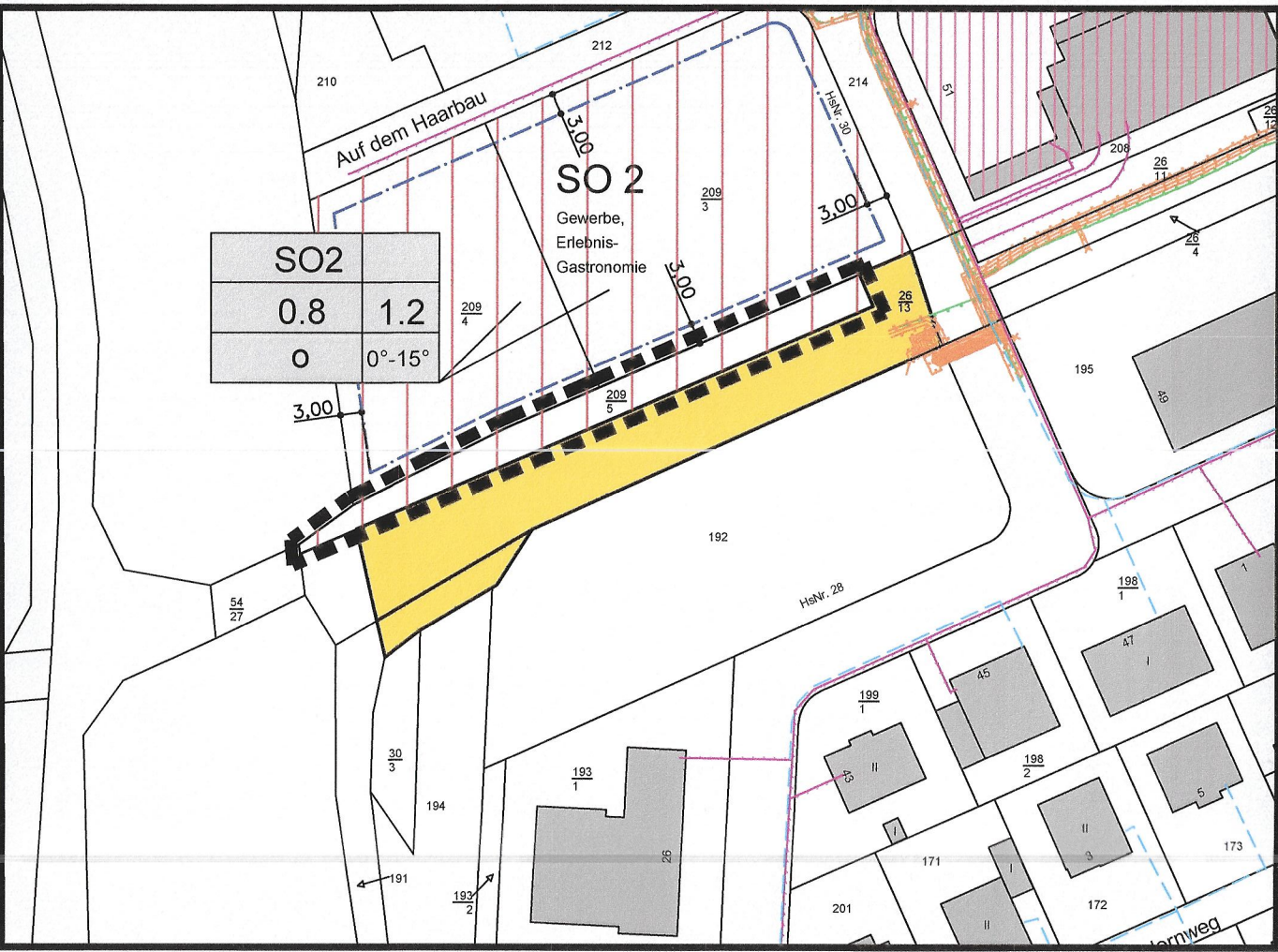
Zugrunde liegende Planung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung BGBl. I Nr. 37 vom 12.10.2022 S. 1726.
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 7 (BGBl. I S. 306).
Bundesforststrafengesetz (FSFG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 622) m.V.w. 23.06.2022
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) im städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S. 1373 bis 1378, in Kraft am 24.12.2019
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 u. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 309)
Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 (S. 1902 - 1909, in Kraft getreten am 23.06.2021).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 1408)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274) zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie
(Planungsstellenverordnung - PlanStellV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert am 18. März 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungsstellengesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Nr. 11 vom 24.03.2021 S. 355)
Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz)
vom 2. Mai 1975 (BGBl. I Nr. 50 vom 07.05.1975 S. 1037)
zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 3 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)
Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDenSchG
HDenSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) vom 28. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010 S. 629) zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKWVG
Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(BO) vom 28. März 2013 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahrheitlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbRG) vom 24. September 1992 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 216)
Hessisches Straßengesetz (HSrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 4. September 2020, durch Artikel11 (GVBl. S. 573)
Kreislaufwirtschaftsgesetz
vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
Raumordnungsgesetz (ROG)
vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2866)
zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2094) m.V.w. 10.12.2020
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1)
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)
Sonstige Vorschriften zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Verkehrsraum-Immissionsschutzverordnung - VImSchV)
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1038) zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 2334)
Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen
(Garagenverordnung - GAV) in der Fassung der Bundesgesetz vom 17. November 2014, GVBl. 2014, 286)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2014, GVBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Entschädigungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Entschädigungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch
(Trinkwasserverordnung - TrinkwV) vom 21.05.2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I 2016 Nr. 12 S. 459 ff), letzte Änderung am 22.09.2021 (BGBl. I 2021 Nr. 67 S. 4343)

5. Bebauungsplanänderung
„Im Langzahl - In den Pfützstücken - Auf dem Haarbau“ M 1:1000



Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Görsroth
5. Bebauungsplanänderung
„Im Langzahl - In den Pfützstücken - Auf dem Haarbau“
Für das Gebiet „Flur 2 Flurstück 209/5“

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB				
Nutzungsschablonen				
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen	
	§ 19	§ 20	§ 21	§ 22
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22
	GRZ	GFZ	Z	
SO2	0,8	1,2	-	o (offene Bauweise)
Sonstiges Sondergebiet				
Zweckbestimmung: Gewerbe, Erlebnis, Gastronomie,				
Zulässig sind Gewerbe- und Gastronomiebetriebe. Wohnungen sind ausschließlich zulässig für Aufsuchs- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind. Sie müssen dem zugeordneten Betrieb in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein.				
Ausgeschlossen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Spielplätze und Einrichtungen mit Amüsierlokalen und vergleichbare Einrichtungen mit Stripstease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna und Massagebetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Terminalwohnungen, Eros-Center, Geschäfte mit Erotiksortiment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogenen Vergnügungssstätten ausgeschlossen.				

2. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad.
FH max = 12,00 m

Max. zulässige Höhe von Werbe-Fahnen
H max = 6,00 m

Definition und Ermittlung von Firsthöhen
Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugs punkt 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 Höhe von Werbefahnen ist der Schnittpunkt der Außenwand des beworbenen Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Es wird keine Baugrenze dargestellt.

4. Nebenanlagen §§ 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind insgesamt zulässig.
Nicht überbaubare Flächen:
Einfriedungen, Stützmauern, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Gartenterassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Überbaubare Flächen:
Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs.1 und § 23 BauNVO sowie die Errichtung von Fahnenstangen zu Werbezwecken in dem SO-Gebiet ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

5. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB

5.1 Beleuchtung:
Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.

5.2 Flächenbezogene Schallleistungspegel:
In der Sondergebietsfläche werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) mit Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO aus Gründen des Schallimmissions schutzes festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nicht überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ausweisung der Emissionskontingente LEK, Tag und Nacht

Teilfläche	LEK tags in dB(A)	LEK nachts in dB(A)
SO2	63	55

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und 25 a und b, BauGB

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Befestigungen für Grundstücks Fußpfade und -zuwege sowie für Stellplätze sind als vollversiegelte Oberflächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenzemente, o. ä.) oder als teilweise versiegelte Oberflächenbefestigungen mit einer seitlichen Entwässerung in angrenzende Grundstücksflächen mit Versickerung über die belebte Bodenzonen zulässig, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dem entgegenstehen. Vollversiegelungen ohne Versickerung über die belebte Bodenzonen und abgedichtete sonstige Einrichtungen zur Grundwasserabsicherung werden insbesondere bei Betrieben, die mit wasserführenden Stoffen umgehen, erforderlich.
Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fladenrüsseln und Abflüsse am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.
Für sämtliche Glasflächen, auch Fensterverglasung oder Glasfassaden sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

6.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger standortheimischer Laubbau (1., 2. oder 3. Ordnung) zu pflanzen.
Auswahl hitzetoleranter Arten zur Baumpflanzung: Qualität 2xv, 150 cm:
Hainbuche Carpinus betulus
Eichekastanie Castanea sativa
Elsbeere Sorbus torminalis
Feldahorn Acer campestre
Gewöhnliche Mehlbeere Sorbus aria
Sandbirke Betula pendula Roth
Speierling Sorbus domestica
Stieleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea
Kornelkirsche Cornus mas
Kugel-Kirsche Prunus fruticosus
Vogel-Kirsche Prunus avium

6.4 Solarenergieanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Solarenergieanlagen (solarmechanische und photovoltaische Anlagen) sind erwünscht.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO für das sonstige Sondergebiet 2

1. **Bauform**

1.1 Dächer
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 Solarenergie dienen.

1.2 Fassaden
Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Solarenergie dienen. Die Vorgaben aus Ziff 6.1 sind zu beachten.

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.
Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe bzw. die Oberkante Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

3.2 Freistehende Werbemasten einschließlich Pylone sind unzulässig

3.3 Fahnenstangen
Fahnenstangen sind nur entlang der B 417 und der L 3274 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 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 Flachtransparenze
Direkt an der Außenwand angebrachte Flachtransparenze 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.
Def. Flachtransparenze: bandförmige Werbeanlagen auf Fassaden

3.6 Fahnentransparenze
Direkt und senkrecht an der Außenwand angebrachte Fahnentransparenze sind 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. Fahnentransparenze: Werbeanlagen an Auslegern an Fassaden

4. **Garagen und Stellplätze**
Abweichend von Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten vom 16.11.1995 wird 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. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gesetzliche Vorgaben: Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 37 HWG, von Dachflächen abfließendes Regenwasser auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:
Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Langzahl-In den Pfützstücken-Auf dem Haarbau“ mit seinen Änderungen liegt im Einzugsbereich eines offenen Regenrückhaltebeckens westlich der B 417.

1. Private systeme Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. sie müssen aber einen Überlauf an das Trennobjekt angeschlossen und dem Retentionsbereich zugelassen werden, alternative kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).

2. Es ist zu beachten, dass bei einer geplanten Versickerung der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 4,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. **Denkmalschutz [§ 20 -25 HDschG]**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steinfragmente, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 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 (§ 21 Abs. 3 HDschG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzulassen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

2. **Verlegen von Leitungen**
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.
Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Baunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigennützige Veränderungen an anderen Anlagen sind unzulässig.
Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 250 cm betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelabschuttmassnahmen zu treffen, wobei die Unterante des Wurzelabschutzes bis auf die Verlegediefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen (Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. **Abfallwirtschaft**
Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten, kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrVwG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für das Anwenden des Bodennormenmaterials und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiederaufbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 13 werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-W@rp.hessen.de) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkannt werden sollten.

4. **Bodenaushub / Bauarbeiten**
Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Arbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen. Vorgesehene Gräben- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen. Idealerweise soll das ausgebaute Bodennaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.
Wo möglich und erforderlich sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenaushubvermeidung während der Bauphase zu ergreifen. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodennormen dürfen generell nicht befallen werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodennaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrolliertes Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential). Der Wiederaufbau des zwischengelagerten Bodennormenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontale entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodennormenmaterial und Bodennormenarbeiten) sind einzuhalten. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
Bei Bauarbeiten ist mit Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb zu rechnen (Verdichtung, stoffliche Aspekte). Die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Baueinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollten. Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodennormenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodennormenmaterial, Bauschutz und Straßenabruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014). Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern. Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Nachfolgende genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:
Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hausbebauer; (jeweils unter: https://umwelt.hessen.de)
Zum Schutz des Bodengleiches sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Baueinrichtungsflächen). Die Baueinrichtungsflächen sollen auf Flächen gelegt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudflächen). Flächenfläche und ungetragene Fahnen sollten vermieden werden.
Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergebnis Niederschlagswarnung vorgesehen werden. Wo erforderlich, sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenaushubvermeidung in der Bauphase zu treffen.
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen. Der Einsatz von Pestiziden u.ä. sollte im Sinne der Grundwasserunsicherheit unterbleiben.
Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschutzrechtliche Komponenten enthalten:
a) Baustellenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
b) Baubedarfsflächenplanung für Baustreifen, Bauunterkanten, Lagerflächen für Baumaterial und Bodennormen.
c) Ggf. Erneuerung von Tabulafächen, spätere Garten oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
d) Herstellung von Baustreifen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustreifen und Bodenlockerung nach Baubauschluss.
e) Sicherungsmaßnahmen gegen Bodenverunreinigung durch wasserführenden Stoffe.

5. **Energieeinsparung / Lüftungsregeln**
Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit KrV 40 (plus) oder Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollen hinsichtlich der aktiven Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lüftungsbelastung sollten emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. **Zisternen**
Falls Regenwassersystemen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

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

8. **Erdwärme**
Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

9. **Altlasten**
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

10. **Planengauigkeit**
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen einer späteren Ausfertigung der Einmessung Abweichungen ergeben. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

Verfahrensrichtlinie:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [gem. § 13 a BauGB]	24.03.2022
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 a BauGB]	09.12.2022 bis 03.12.2022
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 a BauGB]	15.12.2022 bis 06.02.2023
4. Beteiligung der betroffenen Behörden [gem. § 13 a BauGB]	15.12.2022 bis 06.02.2023
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 a BauGB]	25.04.2023
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 a BauGB]	30.03.2023
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 Absatz 1 BauGB]	30.03.2023
8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Sitzung ausgesetzt. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten	

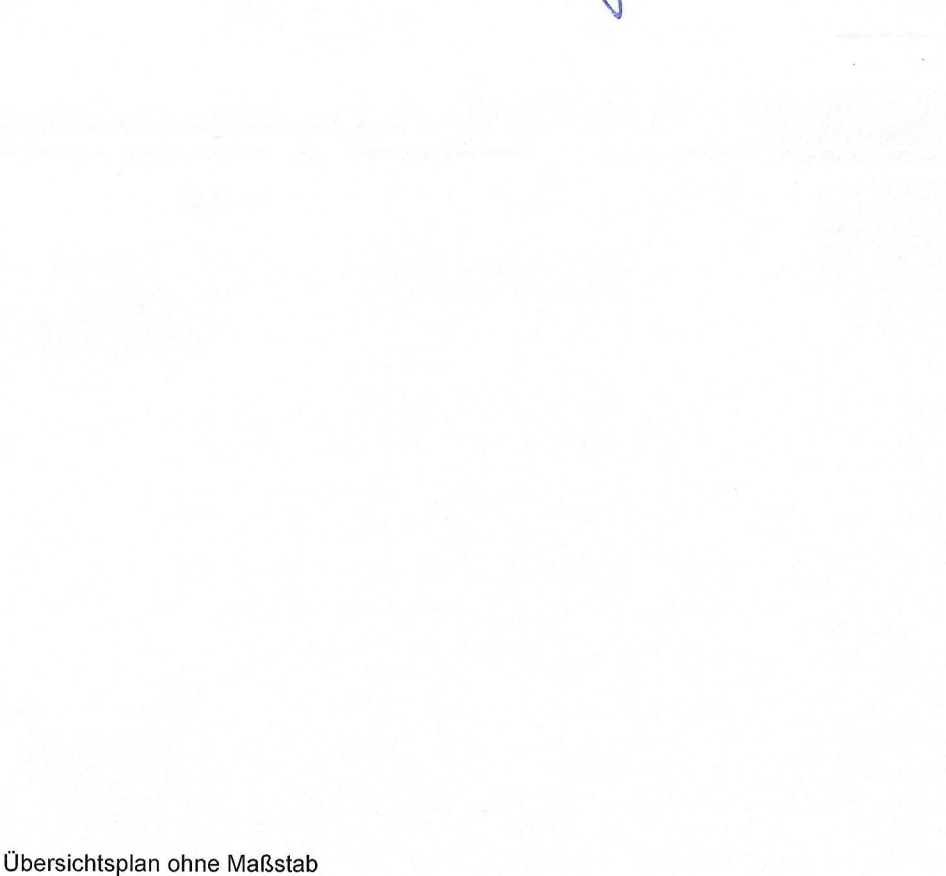
Hünstetten, den 01.06.2023

Jan Kraus
-Bürgermeister-

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 21.07.2023 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Hünstetten, den 21.07.2023

Jan Kraus
-Bürgermeister-



Planung: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcelus Schönerh Tel. 0431-60327-1 Fax 0431-60327-2 E-Mail: m.schoenerh@schonert.de	Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagerboden 5 65510 Hünstetten
Projektbezeichnung: „Im Langzahl - In den Pfützstücken - Auf dem Haarbau“ für den Bereich „Flur 2 Flurstück 209/5“ Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Görsroth	5. Bebauungsplanänderung Rechtsplan
Planbezeichnung: 5. Bebauungsplanänderung	Planung:
Planungsträger: Jan Kraus	Planung:
Maßstab: 1:1000	Plan Nr.: 1
Erstellungsdatum: 04.05.2022	Planstand: Dezember 2022
Beauftragter: H.K.	Zeichner: H.J.M.W.