



Stdtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

5. Änderung des Bebauungsplan „Im Langzahl - In den Pfützstückern – Auf dem Haarbau“ Flurstück 209/5, Flur 2

**im Ortsteil Görsroth
der Gemeinde Hünstetten**



Begründung

Satzung

4. April 2023

INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung	1
2.0	Verfahren.....	4
2.1	Kumulation.....	5
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes.....	5
4.0	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Vorgaben des Regionalplanes	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5.0	Städtebauliches Konzept	6
5.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB.....	6
5.2	Begründung der Festsetzungen	8
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.2	Immissionsschutz	9
5.2.3	Grünordnung	9
5.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2.5	Artenschutz.....	10
6.0	Textliche Festsetzungen	10
A.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m- BauNVO	10
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO für das sonstige Sondergebiet 2	13
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	14
D.	Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen	14
	Literatur- und Quellenangaben	18
	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
	Schalltechnische Stellungnahme	22

1.0 Anlass der Aufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Langzahl - In den Pfützstücken - Auf dem Haarbau“ mit seinen Änderungen 1 - 4, setzt für den Geltungsbereich innerhalb der Änderung 2 aus dem Jahr 2012 und der Änderung 3 aus dem Jahr 2013 derzeit eine Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hier zur Errichtung einer Lärmschutzwand bis zu einer Höhe von bis zu 4,50 m, je nach Erfordernis) auf der Fläche des Wirtschaftsweges zum damaligen Zeitpunkt FIST Nr. 26/10 fest. Die 4. Planänderung betraf einen anderen Teilbereich des Gesamtplanes.

Für das Gebiet wurde am 17. September 2010 eine Immissionsprognose Lärm (Gutachten **P 10025 A** Lärm), ergänzt durch die gutachtliche Stellungnahme **P 10025 B** vom 31.01.2011, erstellt.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer erneuten Entwurfsauslegung ergänzt durch eine weitere Untersuchung, die abschließend in den Schalltechnischen Voruntersuchungen **P 10025 C-1** vom 29. November 2011 schriftlich fixiert ist.

Aufgrund einer gutachterlichen Voruntersuchung zur 2. Änderung der Bauleitplanung, hier: **P 10025 D** vom 03.02.2012 wurde zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben im Nordwesten des Plangebietes auf der Straßenparzelle eine Fläche zur Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt.

Die Zusammenfassung der letztaktuellen gutachtlichen Stellungnahme **P 10025 E** vom 02.03.2012 ist nachfolgend wiedergegeben. Zu beachten ist, dass sich dieses Gutachten auf den zugrunde liegenden Plan bezieht, so dass hier auch von Gewerbe- und Mischbauflächen die Rede ist. Diese sind durch die hier vorliegende Planung jedoch nicht betroffen:

„Die Gemeinde Hünstetten betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Langzahl/In den Pfützstücken“, 2. Änderung, im Bereich zwischen B 417 und der westlichen Ortsrandlage des Ortsteiles Görsroth.

Der Bebauungsplan weist MI- und WA-Flächen, eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche GE_e sowie eine Park + Ride-Anlage aus.

Nördlich des Bebauungsplanes ist eine Sondergebietsfläche SO_{Tankstelle/Erlebnisastronomie}, weitere eingeschränkte Gewerbegebietsflächen GE_e sowie Mischbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Langzahl/In den Pfützstücken/Auf dem Haarbau“, 1. Änderung ausgewiesen.

Für die Sondergebietsfläche und eingeschränkte Gewerbegebietsfläche GE_e wurde im Rahmen der konkret-rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 zur immissionsverträglichen Entwicklung dieser Fläche mit den nunmehr vorgesehenen Gebietsausweisungen des südlich anschließenden Bebauungsplanes „Im Langzahl/In den Pfützstücken“, 2. Änderung, aufgenommen.

Gemäß dem derzeitigen Diskussionsstand in der Gemeinde Hünstetten ist beabsichtigt, westlich der B 417 in einer Entfernung von ca. > 170 m (bezogen auf die Sportplatzmitte) zur nächstgelegenen MI-Fläche des Bebauungsplanes „Im Langzahl/In den Pfützstücken“, 2. Änderung, eine Sportanlage zu errichten.

Die vorliegende Geräuschemissionsprognose berechnet die Schalleinträge in das Plangebiet aus dem Verkehrsaufkommen der B 417 / L 3274 in Verbindung mit den Geräuschemissionen der Bushaltestellen der B 417 in Höhe des Plangebietes sowie der P + R-Anlage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die schalltechnischen Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass in den MI und WA-Siedlungsbereichen des Bebauungsplanes in weiten Teilen die Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete/Mischgebiete — tags 60/55 dB(A), nachts 50/45 dB(A) — eingehalten werden können. Die um 4 dB erhöhten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Plangebiet eingehalten und unterschritten. Die zurzeit vorhandene Erdwallanlage/Schallschutzanlage im Verlauf der B 417 wurde in diesen Berechnungen berücksichtigt. Ergänzende bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgerausche im Plangebiet werden daher nicht erforderlich.

Die unabhängig der Gebietsausweisung zu berücksichtigenden passiven Schallschutzmaßnahmen nach den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aus der Summenwirkung der plangegeben zu berücksichtigenden gewerblichen Geräuschimmissionen der nördlichen SO-/GE_e-Flächen und des Straßenverkehrs führen anhand der berechneten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ als „Mindestanforderungen“ an den baulichen Schallschutz zu einer Einstufung in die Lärmpegelbereiche II [erf. $R'_{w,res}$ 30 dB] und III [erf. $R'_{w,res}$ = 35 d13]. Randlagig kann in der an der B 417 gelegenen MI-Fläche der Lärmpegelbereich IV [erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB] erreicht werden.“

Die vor genannten Gutachten liegen sämtlich dem zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums vor.

Aufgrund der inzwischen eingetretenen Entwicklungen im Gesamtplangebiet „Im Langzahl – In den Pfützstücken - Auf dem Haarbau“ soll die Erforderlichkeit dieser Lärmschutzwand beleuchtet werden. Zu diesem Zweck wurde eine aktuelle Untersuchung dazu in Auftrag gegeben. Die **aktuelle schalltechnische Stellungnahme P 22008**, vorgelegt von GSA Ziegelmeyer GmbH am 22.06.2022 liegt als Anlage 2 dieser Begründung bei. Die Ergebnisse der aktuellen Stellungnahme der Sachlage sind unter Ziff. 6.1 Stichwort „Immissionsschutz“ zusammengefasst. Zweck der Planung ist die Zurücknahme der, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Langzahl – In den Pfützstücken – Auf dem Haarbau“ mit seinen rechtskräftigen Änderungen, dargestellten Verkehrsfläche mit der überlagernden Darstellung für „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier zur Errichtung einer Lärmschutzwand bis zu 4,50 m Höhe, je nach Erfordernis.“

Die Fläche soll analog den nördlich angrenzenden Flurstücken 209/4 und 209/3 als Sonderbaufläche SO 2 mit der dort formulierten Zweckbestimmung „Gewerbe, Erlebnisgastronomie“ ausgewiesen werden. Für den Bereich wurden laut nachfolgender Abbildung Änderungen im Liegenschaftskataster vorgenommen. Die Änderung wird im Amt für Bodenmanagement unter dem Fortführungsnachweis Nr. 1 aus 2022 der Gemarkung Görsroth (0626) geführt. Das vorliegend überplante Grundstück trägt die Flurstücksbezeichnung 209/5.

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Gemarkung Görsroth

Anlage zur
Fortführungsmitteilung
Nr. 1/2022

Fortführungsfallnummer 1

Maßstab 1:1000

Grafische Darstellung der Fortführung

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe oder der eigenen nicht kommerziellen Nutzung dienen. (§ 18 Abs. 2 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 8. September 2007 (GVBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602))

M:\Zentrale\PROJEKTE\Hünstetten\A Görsroth\Im Langzahl-In den Pfützstücker\B-Plan -5. Änd\B Plan\Satzung\Begründung.docx

2.0 Verfahren

Das Verfahren wurde nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da

- gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 3 BauGB „... einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird“.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist. Auch ist nicht von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet eine Fläche „für Verkehr“ dar.

- Gem. den gesetzlichen Vorgaben des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden unterhalb des Plangebietes Mischbauflächen sowie ein allgemeines Wohngebiet und eine eingeschränkte Gewerbefläche ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes sind Sonderbauflächen dargestellt.
- Das Plangebiet wird den Sonderbauflächen zugewiesen.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB entfällt die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wurde unter Anwendung des § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB, abgesehen.

§ 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m².

Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufstellungsbeschluss	24. März 2022
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB	54 Tage, vom 15.12.2022 – 06.02.2023
Satzungsbeschluss Bebauungsplan	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Planung selbst weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine außergewöhnlich zu prüfenden Besonderheiten auf, die eine maßgebliche Verlängerung der Auslegungsfrist bedingen würde. Es ist weder die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß, noch liegen besonders umfängliche Unterlagen vor, die eine längere Prüfungsfrist bedingen würden. Auch aus sonstigen Gründen stellt sich der Sachverhalt nicht als besonders komplex dar.

Aufgrund der Weihnachtsfeiertage, des Jahreswechsels und der Winterschulferien wurde die Auslegungsfrist auf 54 Tage festgesetzt.

Es wurde im Rahmen der Bekanntmachung gebeten, wenn möglich, die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde einzusehen und Stellungnahmen und Fragen telefonisch oder schriftlich oder elektronisch per E-Mail an das Gemeindebauamt zu richten.

Sollten einzelnen Bürgern die elektronische Einsichtnahme nicht möglich sein, so konnten diese nach telefonischer Anmeldung die Unterlagen im Bauamt direkt einsehen und Stellungnahmen abgeben. Eine Mund- Nasenschutzmaske entsprechend den geltenden Bestimmungen sollte ggf. getragen werden.

2.1 Kumulation

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation). Bei Plänen nach § 13 b liegt der Wert bei 10.000 m².

Somit sind auch die von der Gemeinde Hünstetten bisher bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB oder § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der o.g. Bebauungsplanänderung stehen könnten, ggf. bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

Es wurden weder in räumlichem, zeitlichen noch sachlichen Zusammenhang Bebauungspläne gem. den Vorgaben des § 13 a BauGB aufgestellt, die zu berücksichtigen wären.

Kumulative Wirkungen sind daher nicht zu betrachten.

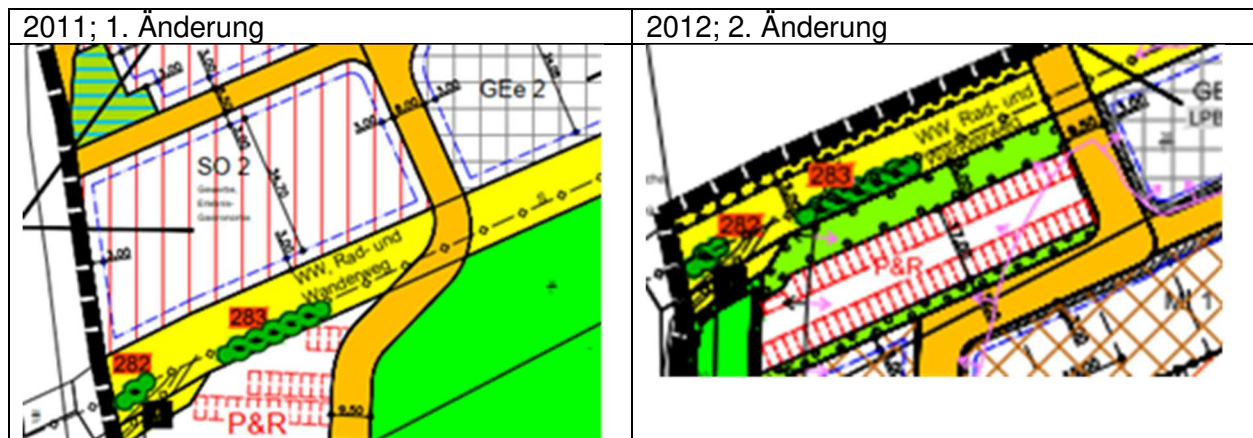
- Es wird keine bebaubare Fläche ausgewiesen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 389 m².
- Der Schwellenwert von 10.000 m² wird nicht erreicht.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst ca. 389 m² Gesamtfläche (gem. Fortführungsmitteilung vom 29.06,2022). Der Geltungsbereich ist durch die bebaute Ortslage des Ortsteiles Görsroth umschlossen.

Unterhalb des Plangebietes befinden sich Mischbauflächen sowie ein Park& Ride Platz. Nördlich des Plangebietes sind Sonderbauflächen dargestellt.

Übersichtsdarstellung: Ausschnitte Geltungsbereiche rechtskräftige Bebauungspläne,
o. Maßstab



Die 1. Änderung des Planes (2011) zeigt die Sonderbaufläche SO2 zu welcher die hier aktuell überplante Fläche zugeschlagen werden soll.

Die 2. Änderung des Planes (2012) zeigt die vorliegend zurückgenommene Fläche für den Lärmschutz, die erstmalig in der 2. Änderung festgesetzt wurde.

Die 3. Änderung bezog sich ausschließlich auf das zulässige Maß von Außenwandhöhen.

Gegenstand der 4. Änderung war die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche der Flurstücke Nr. 205 und 208.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben des Regionalplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Plangebiet ist dargestellt als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet eine Fläche „für den Verkehr“ dar.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist daher erforderlich (vgl. Ausführungen unter Ziff. 2.0).

5.0 Städtebauliches Konzept

5.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Nutzung der Sonderbauflächen konnte nicht wie vorgesehen realisiert werden. Erst zum gegenwärtigen Zeitpunkt konnte ein Interessent gefunden werden, der die nördlich des Plangebiets liegende Fläche bereits erworben hat.

Die Plandarstellung zur Bereitstellung einer Fläche zur Errichtung von ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen resultierte aus der Absicht eines damaligen in Rede stehenden Investors, im Bereich der Flurstücke 209/3 und 209/4 eine System-Gastronomie (ähnlich Burger-King etc.) mit Nachschalter zu etablieren.

Hier wurden die zugrunde zu legenden Lärmimmissionen in Kumulation mit der nördlich angesiedelten Tankstelle und dem Verkehrsknoten L 3274/B417 ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

Zu diesem Zweck wurde auch schon für den Bereich der Flurstücke 209/3 und 209/4 flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und festgesetzt.

Es gilt rechtskräftig hier derzeit: L_{EK} tags 63 dB(A) und L_{EK} nachts 57 dB(A).

Diese Schallkontingente wurden im Hinblick auf die Berücksichtigung der Schutzansprüche der sich südlich des Weges anschließenden Mischbau-, Gewerbe- und Wohnbauflächen festgesetzt.

Zur weiteren Absicherung der verschiedenen Nutzungen jeweils gegeneinander wurde zusätzlich und vorsorglich die Fläche zur Errichtung für eine Lärmschutzwand planerisch dargestellt, um eventuellen Lärmüberschreitungen, die sich nach der Planverwirklichung ergeben könnten und zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht kalkulierbar waren, entgegen treten zu können.

Da die in den textlichen Festsetzungen formulierten Lärmpegel jedoch bereits hoch angesetzt waren, erscheint eine Überschreitung dieser Lärmpegel zum heutigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich.

Zudem ist gesetzlich vorgesehen, dass die Bauherren/Investoren der Flurstücke 209/3 und 209/4 bei künftigen eventuellen Konflikten durch Überschreitungen der festgesetzten Kontingente, in Eigenregie für den Lärmschutz Sorge tragen müssen, d.h. auf dem jeweils eigenen Grundstück ggf. einen entsprechenden Lärmschutz vorsehen, und gegenüber dem Kreisbauamt im Rahmen der Bauanträge nachweisen, müssen.

Zur Realisierung der angedachten Nutzung wird die Inanspruchnahme des vorliegend in Rede stehenden Teilbereiches erforderlich, so dass die Kommune, analog zu der schon rechtskräftigen Planung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Limes“ (2018) den Beschluss gefasst hat, die nicht benötigte Verkehrsfläche lt. Plandarstellung umzuwidmen.

Durch den Verkauf und die Umsetzung der nun vorgesehenen Nutzung wird einer Baulandbrache innerorts entgegen gewirkt.

Das Ziel der Planung ist es daher, die städtebaulichen bzw. baurechtlichen Voraussetzungen für eine Umwidmung einer als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche mit der überlagernden Darstellung, als Fläche zu Lärmschutzzwecken [§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB], hier zur Errichtung einer Lärmschutzwand bis zu 4,50 m Höhe je nach Erfordernis, zu Sonderbaufläche zu schaffen.

Die Entwicklung der hier in Rede stehenden Fläche beinhaltet somit eine effiziente Nutzung der bereits vorhandenen Bauflächen.

Eine ökologische Beurteilung entfällt in diesem Fall, da die in Rede stehende Fläche bereits als voll versiegelbar festgesetzt ist und so in die damalige Eingriffs- / Ausgleichsberechnung bereits eingeflossen ist.

Es handelt sich um eine Entwicklung im planungsrechtlichen Innenbereich. Die technische (Ver- und Entsorgung) und verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden und erfolgt über das vorhandene örtliche Straßennetz und darüber an die regionalen Straßen, hier die B 417.

Eine Erreichbarkeit und genügend Radius/Stellfläche für Müllfahrzeuge oder Rettungsfahrzeuge ist gewährleistet.

Alle vorhandenen und geplanten Ent- und Versorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der entsprechenden Einrichtungen erforderlich werden, haben sich die Baufirmen kurzfristig mit dem jeweiligen Träger in Verbindung zu setzen.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungstrassen (nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt) bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand in ihrem Bestand erhalten.

Die Abfallentsorgung im Gebiet ist bereits sichergestellt.

Die Wirtschaftsweegeanbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt erhalten.

Zuständige Wasserbehörde für die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist die Obere Wasserbehörde (RPAU Wiesbaden).

Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium als Obere Wasserbehörde.

Es handelt sich um eine sehr untergeordnete Nachverdichtung im Anschluss an den Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist daher ebenfalls bereits sichergestellt. Die hierzu zu beachtenden Belange wurden bereits der Aufstellung des zugrunde liegenden Planes bearbeitet.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich. Es bestehen seitens der Gemeinde Absichten das Plangebiet an den späteren Nutzer zu veräußern.

Bergbau: nicht bekannt.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb ausgewiesener Heilquellenschutzgebiete und außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen.

Es liegen der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Sollte sich bei Bautätigkeiten ein Verdacht auf ein entsprechendes Vorkommen ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Es wird eine „Sonderbaufläche“ ausgewiesen, die allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

5.2 Begründung der Festsetzungen

Die städtebaulichen Vorgaben der Umgebungsbebauung des Plangebietes sind berücksichtigt. Die Festsetzungen im Gesamten entsprechen den Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Im Langzahl-In den Pfützstücker-Auf dem Haarbau“ mit seinen rechtskräftigen Änderungen, wobei im vorliegenden Fall die Festsetzungen der 1. Änderung zum Tragen kommen, da bei den nachfolgenden Änderungen die nördlich des WW, Rad- und Wanderweges gelegenen Sonderbauflächen nicht mehr Plangegegenstand waren. Die maßgeblichen Festsetzungen werden entsprechend auf das Plangebiet modifiziert und, die aktuelle Gesetzgebung berücksichtigend, zur besseren Transparenz und Lesbarkeit unter Ziff. 7.0 aufgeführt

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung hinsichtlich der Art und Maß der zulässigen Nutzung entsprechen vollumfänglich den entsprechenden Festsetzungen zur Sonderbaufläche 2 des zugrunde liegenden Bebauungsplanes.

Die Bauweise wird entsprechend nach § 22 Absatz 4 BauNVO als offene Bauweise (o) festgesetzt. Es gelten die gesetzlichen Vorgaben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen eingegrenzt. Die hier vorgelegte 5. Änderung weist keine bebaubare Fläche aus. Die im zugrunde liegenden Bebauungsplan „Im Langzahl-In den Pfützstücken-Auf dem Haarbau“ 1. Änderung festgelegte Baugrenze bleibt unverändert erhalten.

Entsprechend der Vorgabe der zugrunde liegenden Planung werden die Parameter hinsichtlich Art und Maß der Bebauung analog festgesetzt. Im Einzelnen:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Geschossflächenzahl GFZ = 1,2

Für die max. Firsthöhe werden Festsetzungen getroffen, die sich an der angestrebten Geschossigkeit orientieren; weitere Höhenfestsetzungen werden für evtl. angedachte Werbeanlagen formuliert. Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind darüber hinaus die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes und § 33 der Straßenverkehrsordnung zu beachten.

Begründung zum Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Die getroffenen Festsetzungen folgen den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes „Im Langzahl – In den Pfützstücken – Auf dem Haarbau“ 1. Änderung und dienen der Wahrung des Gebiets-Charakters.

5.2.2 Immissionsschutz

Um dem Gewicht der Immissionsschutzbelange als erheblichem Abwägungsbelang unter dem Gebot der ausreichenden Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde der Sachverhalt einer erneuten gutachtlichen Prüfung unterworfen, deren Ergebnis in der Zusammenfassung wie folgt lautet:

„Die ursprüngliche Planungsintention zum Zeitpunkt der Erstellung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes war die Herstellung einer baulichen Schallschutzwand um der nördlich gelegenen Fläche SO 2 im Falle der Nutzung durch Systemgastronomie im Bedarfsfall die Möglichkeit zur Minderung der Geräuschemissionen, insbesondere für einen möglichen Nachtbetrieb / ggf. mit Drive-In-Schalter gegenüber den südlich gelegenen Bauflächen (Mi) zu ermöglichen.

Die Prüfung bzgl. der Notwendigkeit dieser „Schallschutzbevorratung“ ergab, dass die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier Emissionskontingentierungen der GEe und SO Flächen) so gewählt sind, dass auch ohne zusätzliche Abschirmungen durch eine hier vorgegebene Schallschutzwand aus der plangegebenen Ausnutzung dieser Emissionskontingente die Richtwerteinhaltung in der südlich gelegenen Mischgebietsfläche (=nächstgelegene mögliche Wohnnutzung) erzielt wird. Die Nutzung der Sondergebietsfläche ist jedoch auch ohne diese „vorsorgliche“ Schallschutzmaßnahme grundsätzlich möglich. Sollte sich im Einzelfall die Notwendigkeit zusätzlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen ergeben, so wären diese dann auf dem Verursachergrundstück selbst umzusetzen.

Wird die hier freiwerdende Fläche dem Sondergebiet 2 zur Nutzung zugeschlagen, wäre es erforderlich, aufgrund der vergrößerten Fläche / Abstrahlungsgeometrie (Heranrücken an die MI Fläche) das Emissionskontingent dieser SO 2 Fläche von zurzeit nachts 57 dB(A)/m² auf 55 dB(A)/m² abzusenken. Auf diese Weise kann weiterhin auf Ebene der Bauleitplanung die Richtwerteinhaltung ermöglicht und eine konfliktfreie Planung dargestellt werden.“

Das Gutachten liegt an Anlage dieser Begründung bei und ist Bestandteil der Planunterlagen

5.2.3 Grünordnung

Die getroffenen Festsetzungen folgen den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes „Im Langzahl – In den Pfützstücken – Auf dem Haarbau“ 1. Änderung.

Durch die hier formulierten Anpflanzungsfestsetzungen soll eine effektive Flächenausnutzung bei guter Eingrünung erreicht werden.

Zur Freiflächengestaltung sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass entsprechend der zulässigen Nutzung ein angemessener Anteil der Grundstücksfreiflächen entsprechend gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) begrünt wird.

5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem Charakter des umgebenden Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und –farben orientieren sich daher am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt. Die getroffenen Festsetzungen folgen den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes „Im Langzahl – In den Pfützstücken – Auf dem Haarbau“ 1. Änderung.

5.2.5 Artenschutz

Die getroffenen Festsetzungen folgen im Wesentlichen den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes „Im Langzahl – In den Pfützstücken – Auf dem Haarbau“ 1. Änderung. Ergänzt werden aktuelle artenschützerische Festsetzungen.

Überplant wird eine bereits im rechtskräftigen Plan zulässig vollversiegelbare Fläche. Artenschutzrechtliche Konflikte können daher ausgeschlossen werden. Auf eine Umweltbetrachtung im Rahmen der Vorgaben des § 13 a BauGB kann vorliegend verzichtet werden, da vollständig versiegelbare Fläche in Anspruch genommen wird und daher eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

6.0 Textliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
SO 2 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Gewerbe, Erlebnis-Gastronomie	0,8	1,2	-	o (offen)	Zulässig sind Gewerbe- und Gastronomiebetriebe. 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. Ausgeschlossen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Spielotheken und Einrichtungen wie Animierlokale und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna und Massagebetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center, Geschäfte mit Erotiksoriment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogenen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

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 Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

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

Höhenbezugspunkt für die maximale 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 Gartenterrassen 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 Schallimmissionsschutzes festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK 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 2	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 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 Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, erforderlich.

Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna 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 Laubbaum (1., 2. oder 3. Ordnung) zu pflanzen.

Auswahl hitzetoleranter Arten zur Baumpflanzung; Qualität 2xv, 150 cm:

Hainbuche	Carpinus betulus
Edelkastanie	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 (solarthermische 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 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. Wintergärten sind zulässig. 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 Flachtransparente

Direkt an der Außenwand angebrachte Flachtransparente einschließlich Einzelbuchstaben-schriftzüge 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.

Def. Flachtransparente: bandförmige Werbeanlagen auf Fassaden

3.6 Fahnentransparente

Direkt und senkrecht an der Außenwand angebrachte Fahnentransparente 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. Fahnentransparente: 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 und sonst 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 Pfützstücker-Auf dem Haarbau“ mit seinen Änderungen liegt im Einzugsbereich eines offenen Regenrückhaltebecken westlich der B 417.

1. Private optionale 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).
2. Es ist zu beachten, dass bei einer geplanten Versickerung 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 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 Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, 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 zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. 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. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe 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 Baumstandorte 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 Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich 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-Wi@rpd.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

4. Bodenaushub / Bauarbeiten

Der anfallende Erdaushub soll 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. Vorgesehene Grün- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen. Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial 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 Bodenabschwemmung während der Bauphase zu ergreifen. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential). Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial und Bodenarbeiten) 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 Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV

(Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch 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.

Nachfolgend 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 Häuslebauer; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen). Flächenhafte und unregelmäßige Fahrten sollten vermieden werden.

Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden. Wo erforderlich, sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung 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 Grundwassersicherung unterbleiben.

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschützende Komponenten enthalten:

- a) Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- b) Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten.
- c) Ggf. Eruierung von Tabuflächen wie spätere Garten oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- d) Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen und Bodenlockerung nach Bauabschluss.
- e) Sicherungsmaßnahmen gegen Bodenverunreinigung durch wassergefährdende Stoffe.

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit KfW 40 (plus) oder Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollten emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Zisternen

Falls Regenwasserzisternen 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. Plangenaugigkeit

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

aufgestellt:

Weinbach, den 4. April 2023

SLE Schönherr
Fichtenhof
35796 Weinbach

Heike Kopf
(Dipl.-Ing.)

Anlagen:

1. Literatur- und Quellenangaben;
Rechts- und Verwaltungsvorschriften
2. Schalltechnische Stellungnahme P 22008 vom 22.06.2022

Anlage Nr. 1

Literatur- und Quellenangaben

- Bastian, O.; Schreiber, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft
BfN-Skripte 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von be-
hördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft
Bodenviewer Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Briemle, Eickhoff und Wolf, (1991) Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher Grün-
landtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht
Bründl W., Mayer H., Baumgartner A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und
Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstäd-
ten; Abschlußbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayeri-
sches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
Flächennutzungsplan, Gemeinde Hünstetten
Giselher Kaule, Arten- und Biotopschutz 1991
HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
(Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von
Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hes-
sen, Wiesbaden.
Ehlers, M., (1985) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft
Ellenberg, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar
Kuttler W. (2011) Climate Change in urban areas, Part 1, effects Environmental Sciences Eu-
rope 23, 12 S. <http://www.enveurope.com/content/23/1/11>
Lorenz D. (1973) Meteorologische Probleme bei der Stadtplanung FBW Blätter, Folge 5, Stutt-
gart
Matzarakis A., Röckle R., Richter C.-J., Höfl H.-C., Steinicke W., Streifeneder M., Mayer H. Pla-
nungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau; Ge-
fahrstoffe – Reinhaltung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Umwelt,
Klima und Energiewirtschaft
Meynen, E.; Schmithüsen, J. et al. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutsch-
lands
Mitschang, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitpla-
nung
Natura 2000 praktisch in Hessen (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und
Verbraucherschutz
Ohms, M. j., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
Renners, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland
Schmid et. al. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
Schwier, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (2017),
S. Wunder, M. Hirschnitz-Garbers und T. Kaphengst 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Pa-
pier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
Wilmanns, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 7 (BGBl. I S. 306)

BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FSTRG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922) m.W.v. 23.06.2022

ERLASS ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) IN STÄDTEBAULICHEN VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. 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, 308)

GESETZ ZUR MOBILISIERUNG VON BAULAND (BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ)

vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 – 1809, 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

(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) 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 Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Nr. 11 vom 24.03.2021 S. 353)

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 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ - HDSCHG

HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 211)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ - HAKRWG

Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

HESSISCHE BAUORDNUNG

(HBO) vom 28. Mai 2018 (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 wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)

HESSISCHES NACHBARRECHTSGESETZ

(NachbG) vom 24. September 1962 (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. 218)

HESSISCHES STRABENGESETZ (HSTRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 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 Art. 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. 2986)
zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

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)

SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036)
zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

(Garagenverordnung - GaV in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017; BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, IS. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 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 ERSATZZAHLUNGEN

(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 Ersatzzahlungen (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)

REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2010,

Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen 2011

Anlage Nr. 2 Schalltechnische Stellungnahme

Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik

GSA Ziegelmeyer GmbH

Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
65329 Hohenstein
Telefon: (0 61 28) 93 73 28-0
Telefax: (0 61 28) 93 73 28-3
E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

Reinhard Ziegelmeyer St. gepr. Techniker

Schallschutz im Städtebau
Gewerblicher Schallimmissionsschutz
Sport- und Freizeitanlagen
Schallschutz am Arbeitsplatz
Bau- und Raumakustik

SCHALLTECHNISCHE STELLUNGNAHME

Sachbearbeiter:
Reinhard Ziegelmeyer

Datum:
22. Juni 2022

P 22008

AUFHEBUNG EINER FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN
ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

HIER:

ERRICHTUNG EINER LÄRMSCHUTZWAND MIT EINER HÖHE
VON BIS ZU 4,5m NACH ERFORDENIS...

BEBAUUNGSPLAN
„IM LANGZAHL - IN DEN PFÜTZSTÜCKERN - AUF DEM HAARBAU"
OT GÖRSROTH, GEMEINDE HÜNSTETTEN - WALLBACH

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Hünstetten
Im Lagersboden 5
65510 Hünstetten - Wallbach

PLANUNGSBÜRO:

Ingenieurbüro SLE Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

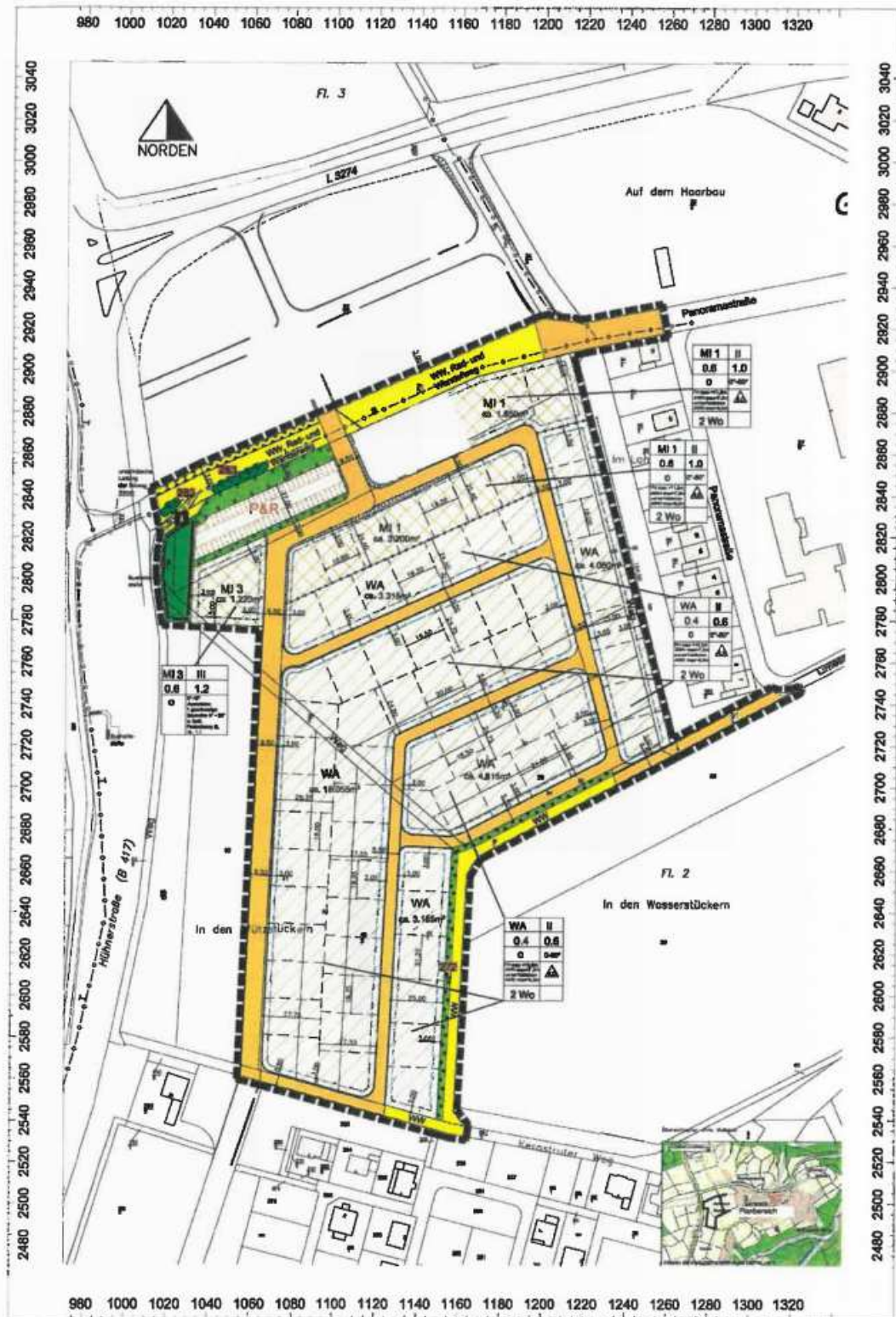
1. SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Der Bebauungsplan „Im Langzahl - In den Pfützstücken“, 2. Änderung aus dem Jahr 2012 enthält eine „*Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB), hier: zur Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 4,5m je nach Erfordernis...*“

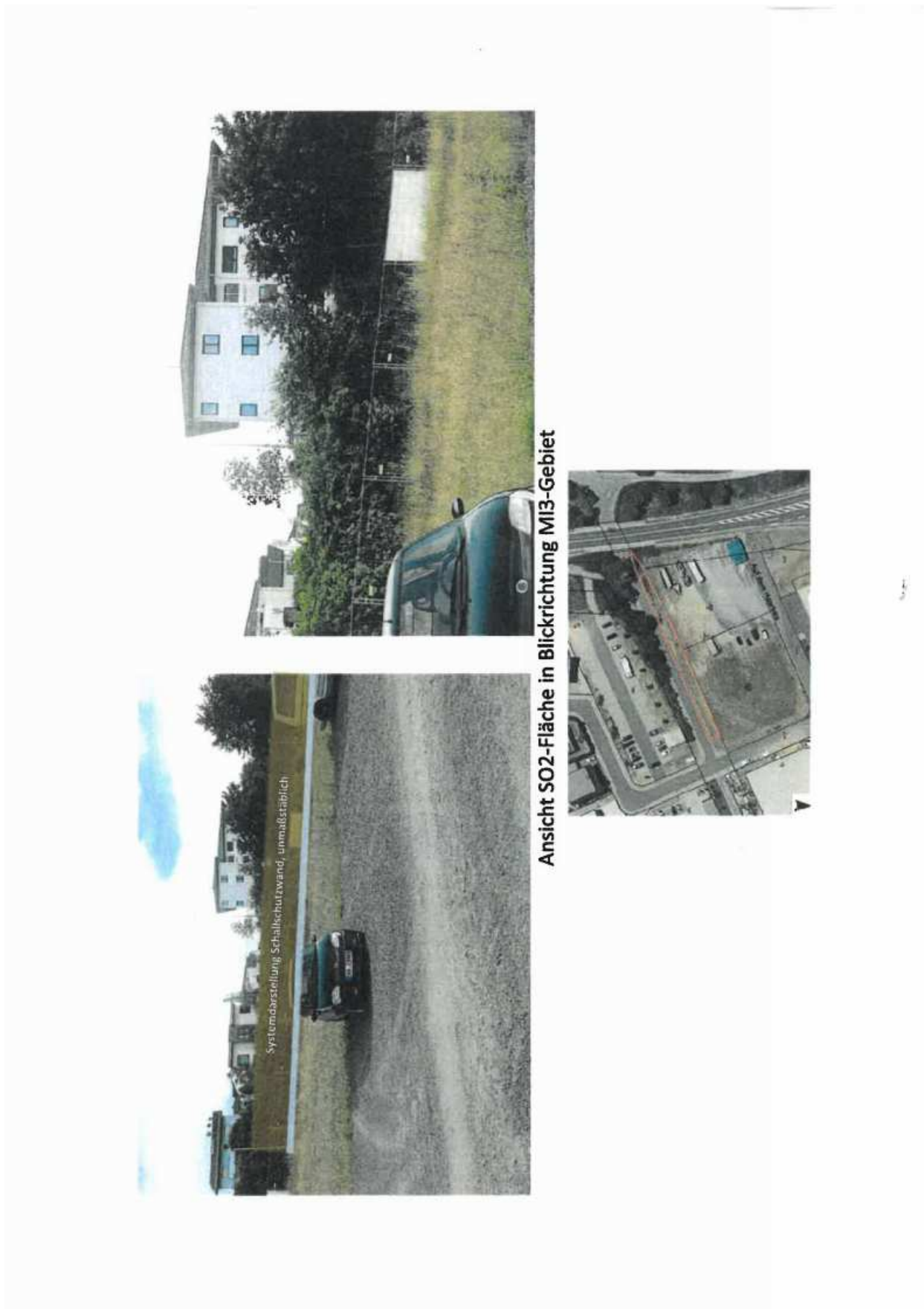
Die ursprüngliche Planungsintention zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes war die Herstellung einer baulichen Schallschutzanlage (Schallschutzwand) um für eine im nördlichen ersten Teilgeltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehene Sondergebietsfläche mit Schwerpunktnutzung „Systemgastronomie“ im Bedarfsfalle die Möglichkeit zur Minderung der Geräuschemissionen, insbesondere für einen möglichen Nachtbetrieb / ggf. mit „Drive-In-Schalter“ zu bieten.

Diesen Planungsvorstellungen lag zugrunde, dass in den zu den Sondergebietsflächen nächstgelegenen Bauflächen auch WA-Nutzungen entstehen können. Die spätere Fortführung der Bauleitplanung zur 2. Änderung sah dann die Entwicklung der zu den Sondergebietsflächen südlich nächstgelegenen Siedlungsbereiche Mischgebiete vor.

Zurzeit besteht ein Interesse für einen Grundstückserwerb einer Teilfläche in der Gemarkung Görsroth, Flur 2, Flurstück 26/10tlw mit einer Größe von ca. 380 m², angrenzend an Flurstück 209/3 für eine in der derzeitigen SO2-Fläche vorgesehene Nutzung. Es soll nunmehr geprüft werden, in wieweit aus der Sicht der aktuellen Bauleitplanung (5. Änderung) die Notwendigkeit für die Ausweisung einer Fläche zur Aufnahme einer Schallschutzwand von bis zu 4,5m weiterhin besteht.







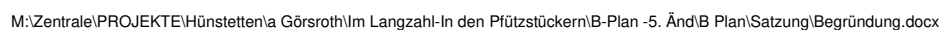
2. SCHALLTECHNISCHE AUSNUTZUNG DER GEWERBEGEBIETSFLÄCHEN

Für die nördlich des Bebauungsplanes gelegenen Sondergebietsflächen [SO] wurden Emissionskontingente von tags 60 dB(A) / nachts 57 dB(A) und für die westlich hierzu gelegenen eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEE von tags 60 dB(A) / nachts 40 dB(A) festgelegt. Die zur Verfügungstellung der höheren Emissionskontingente für die Sondergebietsfläche wurden für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben potentiellern Nachtbetrieb (Tankstellen / Systemgastronomie etc.) vorgesehen.

Die in der nachfolgenden kartografischen Darstellung aufgenommenen Schallausbreitungsberechnungen nach DIN 45691 unter „Freifeldbedingungen“ zeigen, dass hierdurch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete in den hierzu südlich gelegenen MI-Flächen erreicht wird. Unter Berücksichtigung der entstandenen Bebauung in diesen MI-Flächen wird ebenfalls die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete - hieran südlich anschließend - erreicht.

In diesen Schallausbreitungsberechnungen sind keine abschirmenden Wirkungen einer ggf. zu errichtenden Schallschutzwand in der hierfür vorgesehenen Fläche südlich der Sondergebietsfläche berücksichtigt.

Da in der unmittelbar an diese Fläche angrenzenden Sondergebietsfläche zurzeit keine baulichen Entwicklungen durch Systemgastronomie oder Ähnlichem mit Nachtbetrieb bestehen, ist ein Erfordernis zur Beibehaltung dieser „Bevorzugungsfläche für Schallschutzeinrichtungen“ zur Sicherstellung der Schutzansprüche der südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche MI / WA aktuell nicht erforderlich. Die ... Fläche für Vorkehrungen ... Lärmschutzwand ... kann somit grundsätzlich aufgehoben werden. Sollte bei zukünftigen Gewerbeansiedlungen in der SO-Fläche die Notwendigkeit für bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte / Immissionsrichtwertanteile in Höhe der südlich gelegenen Mischbauflächen bestehen, sind die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen dann auf der Fläche des Sondergebietes herzustellen.



3. BAULEITPLANERISCHE VERÄNDERUNGEN

3.1 AUFHEBUNG DER ... *FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN* ...

Wird die zurzeit gekennzeichnete Fläche zur Aufnahme einer Schallschutzwand lediglich in ihrer Ausweisung aufgehoben und diese Fläche nicht zukünftig gewerblich genutzt (Grünfläche etc.), können die getroffenen Festsetzungen von Emissionskontingenten in den Sondergebietsflächen / eingeschränkten Gewerbegebietsflächen wie bisher - tags 60 dB(A) / nachts 57 bzw. 40 dB(A) - beibehalten werden. Hieraus wird plangegeben die Richtwerteinhaltung in Höhe der südlich gelegenen Mischbauflächen erreicht.

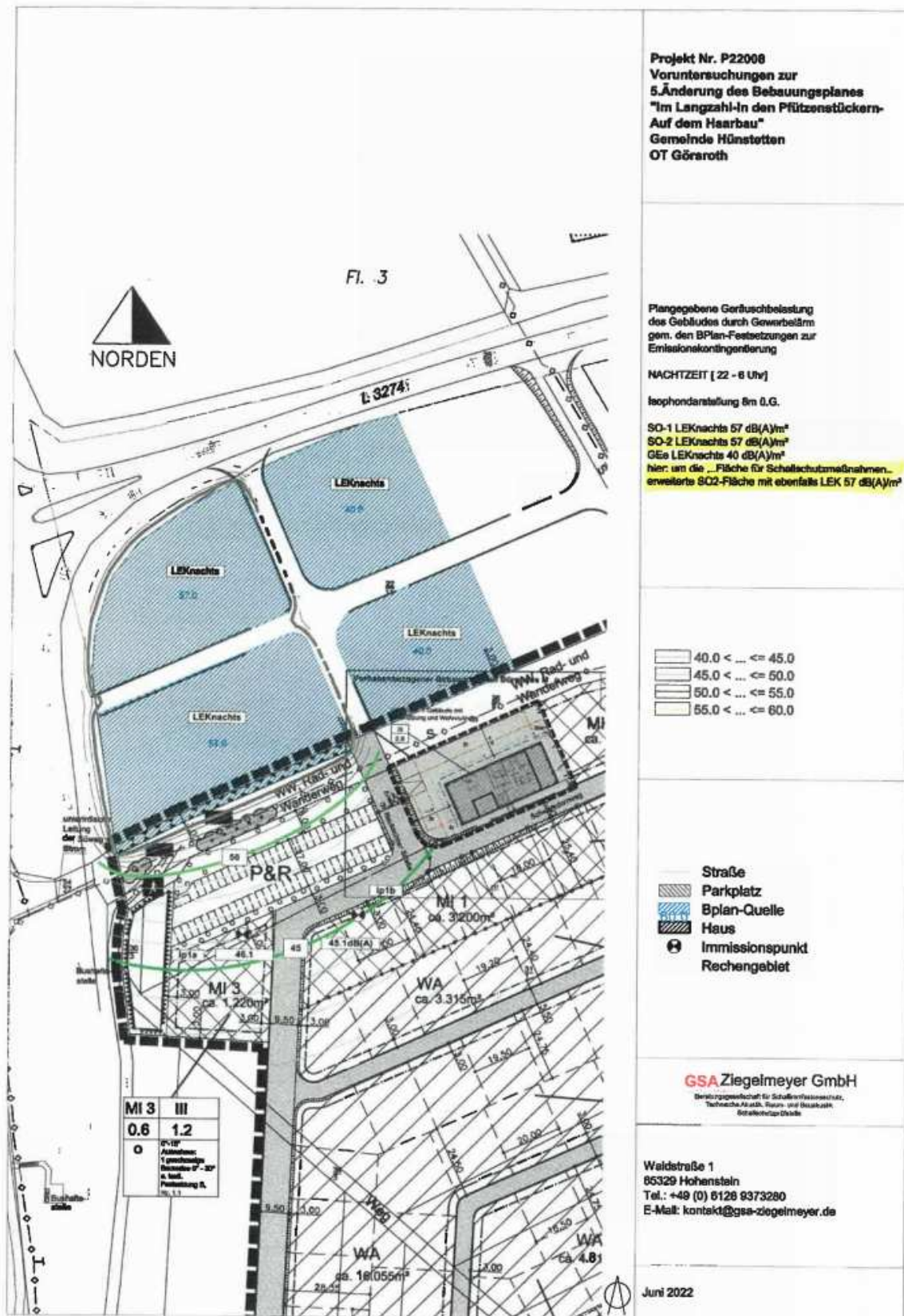
3.2 ERWEITERUNG DER SONDERGEBIETSFLÄCHE

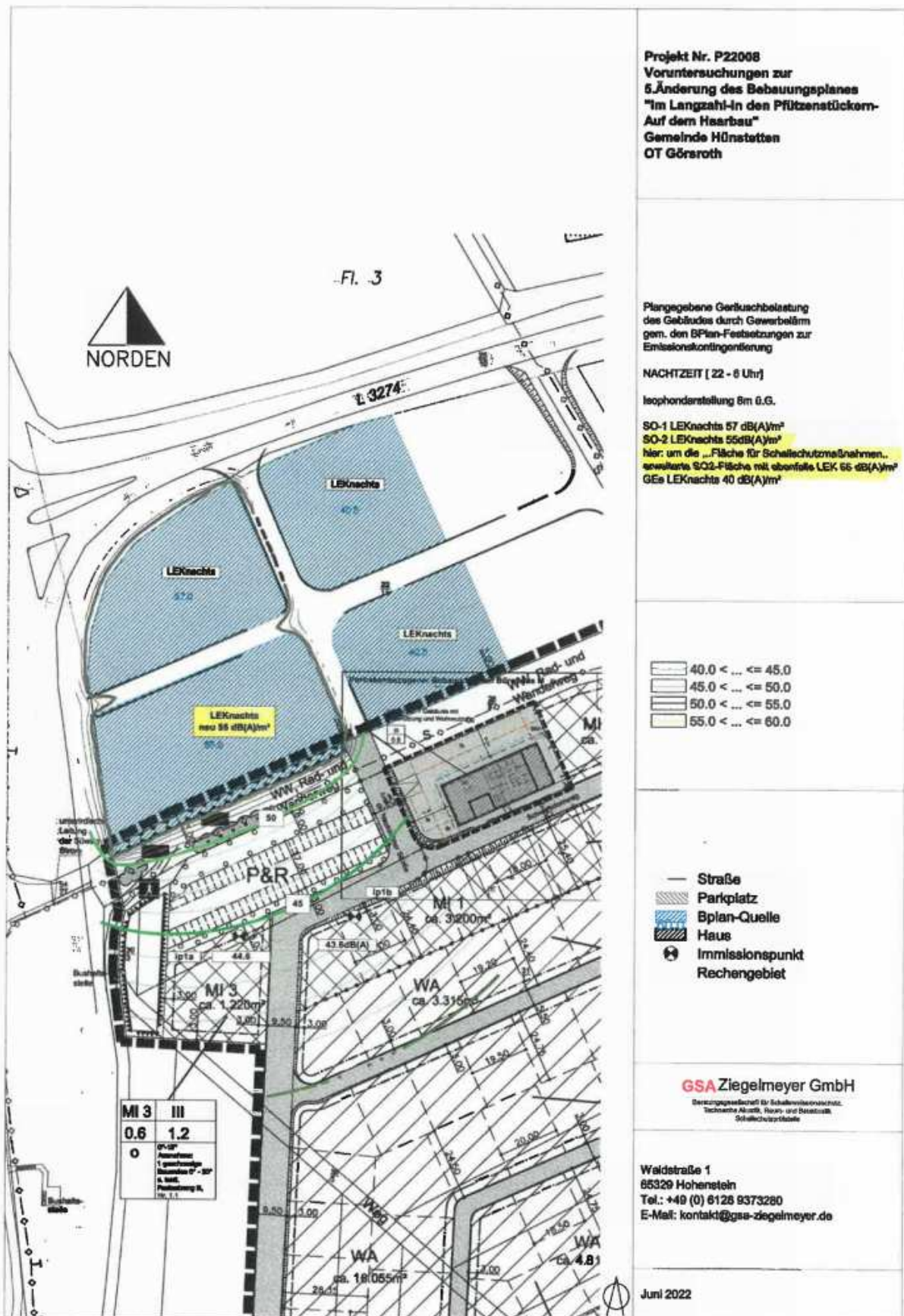
Wird die zurzeit zur Aufnahme von Schallschutzmaßnahmen erforderliche Fläche in die Sondergebietsfläche „einbezogen“ und auch hierfür ein Emissionskontingent von 57 dB(A) / m² zur Nachtzeit zur Verfügung gestellt, kann hieraus eine Überschreitung des Richtwertes in der MI 3-Fläche auf der Basis der plangegebenen Geräuschimmissionsbelastung von + 1 dB auftreten.

In Höhe der MI 1-Fläche wird der Immissionsrichtwert hierbei grenzwertig erreicht.

Für diese Vorgehensweise wird die Empfehlung ausgesprochen, das für die SO 2-Fläche zur Verfügung stehende Emissionskontingent im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes auf $L_{EK} = 55$ dB(A) nachts zu reduzieren. Die Festsetzungen für die Tageszeit können weiterhin beibehalten werden.

Für die südlich zu den Sondergebietsflächen / GEe-Flächen gelegenen Siedlungsbereiche MI führt dies zur Einhaltung und Unterschreitung der dort geltenden Richtwerte der Nachtzeit - 45 dB(A). Mögliche Immissionskonflikte auf der Ebene der Bauleitplanungen werden hierdurch aufgehoben.





Seite 11 zur Schalltechnischen Stellungnahme P 22008

GSA Ziegelmeyer GmbH

DIESE STELLUNGNAHME UMFASST 11 SEITEN.

HOHENSTEIN, DEN 22. JUNI 2022 Zi/ Zi-Ba

GSA Ziegelmeyer GmbH
Beratungsgesellschaft
Schallimmissionsschutz,
Technische Akustik,
Bau- und Raumakustik

Ziegelmeyer