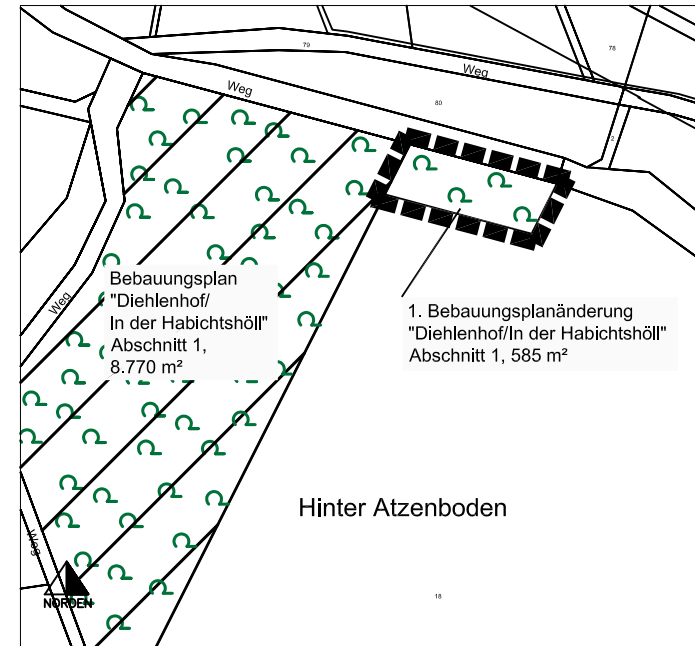


Zuordnung externer Flurstücke und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (§1a BauGB)

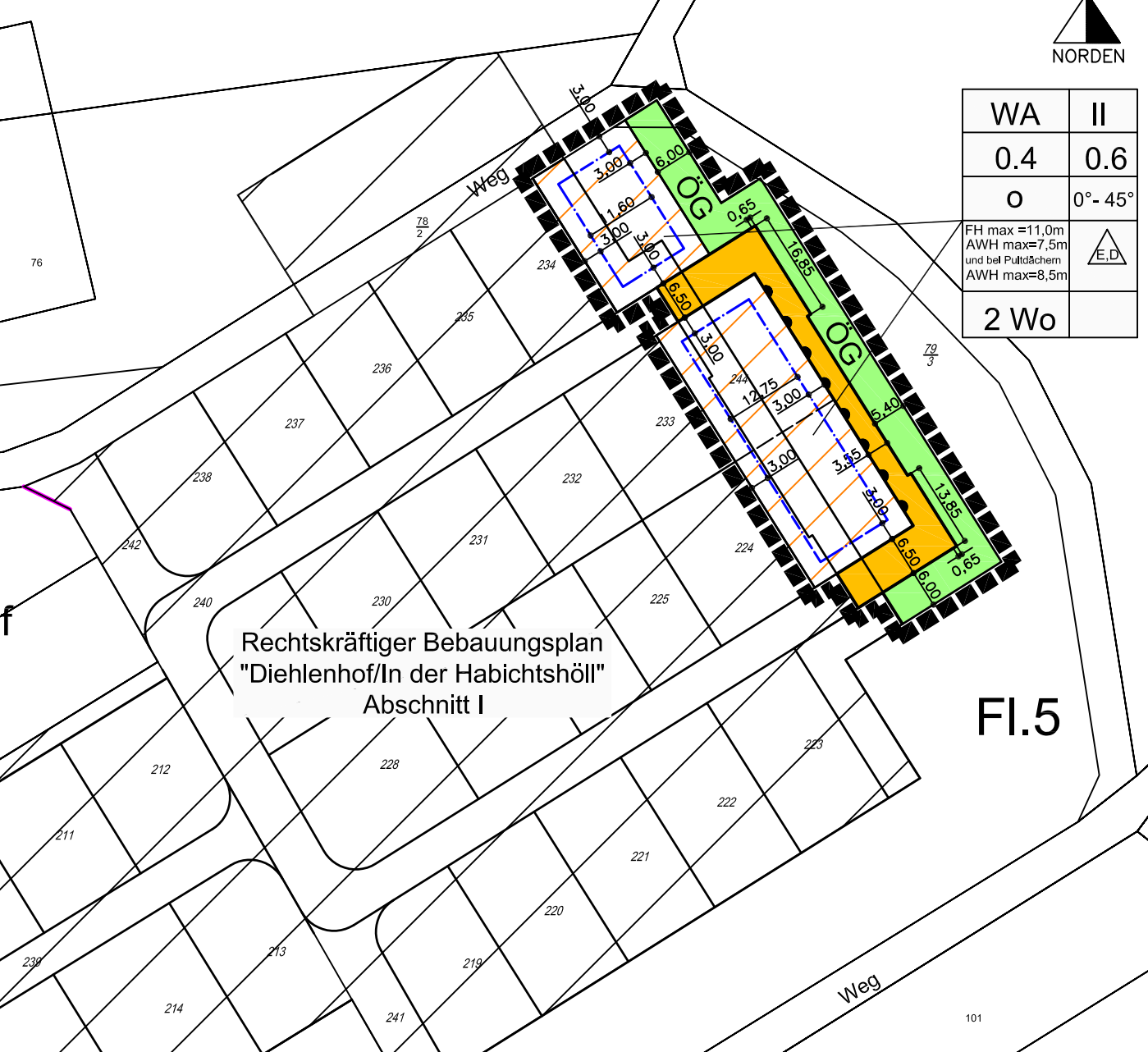
Gemeinde Hünstetten Gemarkung Strinz Trinitatis, Südlich Heckenberg
Flur 39, Flurstück 18 tlw. 585 m²

Maßstab: 1 : 2000



Maßnahmen
Waldumbau
Ausbau von Nadelgehölzen und Aufbau eines standortgerechten Laubwaldes.
Fachliche Ausführung obliegt dem zuständigen Forstamt.
zugeordnete Ausgleichsfläche
Insgesamt 585 m² Anteil des Flurstückes 18 in der Flur 39, Gemarkung Strinz-Trinitatis

Übersichtsplan ohne Maßstab



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 5	Flurnummer
z.B.: 79	Flurstücksnummer
z.B.: 79	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlage
	Rechtskräftiger Bebauungsplan "Diehlenhof/In der Habichtshöll" Abschnitt I

Hinweise

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§ 9 (7) BauGB]
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	II
0.4	0.6
O	0°-45°
FH max =11,0m AWH max=7,5m und bei Pultdächern AWH max=8,5m	
2 Wo	

Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]

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

Gemeinde Hünstetten Ortsteil Görsroth 1. Bebauungsplanänderung MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG Für das Gebiet "Diehlenhof/In der Habichtshöll" Abschnitt I

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN
DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

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

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			
	§ 19 § 20 § 20			
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise BauNVO § 9 (1) 2 BauNVO
	GRZ	GFZ	Z	
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,6	II	o (offen)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Behandlungsgewerbe, nicht störendes Gewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen. Bauwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinerereien, Zimmerereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzeereien werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.				

2. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser [§ 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 22 (2) BauNVO]

3. Das Mindestmaß eines Baugrundstückes beträgt im allgemeinen Wohngebiet 400 m² bei Einzelhausbebauung und 320m² bei Doppelhausbebauung. Es dürfen pro Grundstück max. 2 Wohnungen errichtet werden.

4. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:
- maximal zulässige Firsthöhe FHmax = 11,00m
- maximal zulässige Außenwandhöhe AWHmax = 7,50m
- Gesamthöhe bei Flachdächern
- maximal zulässige Außenwandhöhe bei Pultdächern AWHmax = 8,50m

Definition und Ermittlung von Außenwand- und Firsthöhen

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

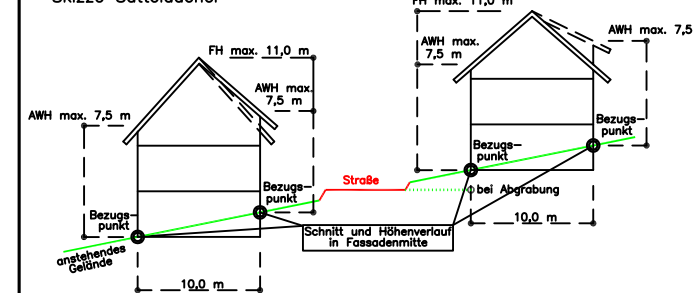
Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hier- bei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit dem natürlichen Gelände.

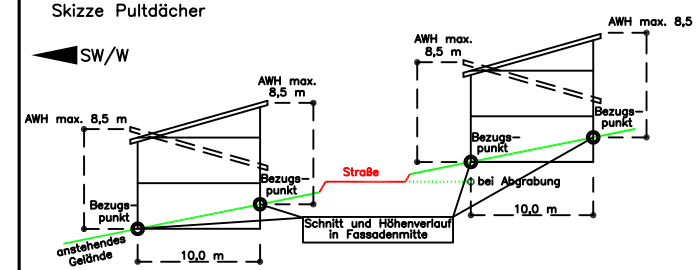
Höhenbezugspunkt für die maximale Außenwandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit dem natürlichen Gelände.

Talseitige Abgrabungen können zugelassen werden. In diesem Fall ist der oben definierte Höhenbezugspunkt am geplanten Gelände zu bemessen (geplantes Gelände = natürliches Gelände - Abgrabung).

Skizze Satteldächer



Skizze Pultdächer



5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Einfriedungen, Stützmauern, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Gartenterrassen und sonstigen Garteneinrichtungen wie Terrassen, Rasenflächen, Gartenhäuser etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

7. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a. und b. und 20 BauGB

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

Die Grundstückszufahrten und - zuwege sowie Stellplätze sind als teilversiegelte Oberflächenbefestigungen (z. B. Dränfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenriegel o. ä. oder mit einer seitlichen Entwässerung in gärtnerisch angelegte Grundstücksflächen mit Versickerung über die belebte Bodenschicht zulässig.

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

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

7.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung (§9(1) Nr. 25a-b BauGB)

Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger standortheimischer Laubbau zu pflanzen.

7.4. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

a. zur Ortsrandeingerüstung ist eine öffentliche Grünfläche (OG) mit Anpflanzungsgebot festgesetzt. Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum und pro 3 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen.

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

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung
ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

Für die Bepflanzungs festsetzungen
Bodenanprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

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

b) MITTLERE BÄUME (10-25 m)

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

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

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

d) OBSTGEHÖLZE

Äpfel	Süßkirschen
Erbsen	Kassia Frühe
Haugapfel	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Gelber Edel	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	Birnen
Landberger Renette	Pastorenbirne
Bretacher	Grün von Paris
Ontario	Köstliche von Cherne
Schöner aus Boskoop	Gelbter Butterbirne
Oldenburger	Nordhäuser Winterforelle
Rheinischer Winterrombour	Gute Graue
Rheinischer Bohnapfel	Oberrätische Weinbirne
Jakob Fischer	Stuttgarter Gelbhirte
Jakob Lebel	Philippbirne
Roter Boskoop	Williams Christbirne
Kaiser Wilhelm	
Prinz Albrecht	
Speierling	

Pflaumen
Wangenheims Frühzwetsche
Schönberger Zwetsche
Hauszwetsche

e) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	- Hasel	tro fr fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigig)	tro fr
Crataegus monogyna	- Weißdorn (einfingig)	tro fr
Salix caprea	- Weiden	fr
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	tro fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro fe

f) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro fr fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	tro fr
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	tro fr
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro fr
Rosa canina	- Hundrose	tro fr
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose	tro fr
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro fr

g) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Krotzbeere	tro fr
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro fr
Rubus idaeus	- Himbeere	tro fr

h) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu	fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün	fr

i) SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	- Waldrebe	fr
Hedera helix	- Efeu	fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt	fr

7.5. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauforn

1.1. Dächer
- Es sind Flach-, Pult-, Sattel-, Waln-, Zeit-, oder Krüppelwalmächer mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig.
- Dachgoben und Zwerchhäuser sind zulässig.
- Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.2. Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie glänzende und reflektierende Materialien. Ausgenommen sind Anlagen, die einer passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt. Gebäudeeile unterhalb obererkanter Rohfußböden Kellergeschoss (Fundamente) sind Neugutlich mit Boden anzudecken.

3. Garagen und Stellplätze

Abweichend von Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten vom 18.11.1995 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass je Wohnung eine Mindestzahl von 2 Stellplätze erforderlich ist. Diese sind auf der zugehörigen Baugrundstücksfläche nachzuweisen.

C. AUFNAHME DER INHALTE DES HESSISCHEN WASSERGESETZES

gem. § 9 (1) 20 i.V.m. § 9 (1) 14 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Wasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren, muss von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.

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

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dachschneitritte) muss über ein getrenntes Leitungssystem, auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen geleitet werden.

2. Die wasserundurchlässigen Zisternen müssen über einen Überlauf an die örtlichen Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurbestand zu höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauntrag nachzuweisen.

3. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mindestens 30l/m² horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3,0m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

D. SONSTIGE VORSCHRIFTEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDschG]

Bei Erdbearbeitungen, jederzeit Bodenentwürfen, wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundamenten, z.B. Scherben, Steingröße, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörden zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

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

3. Abfallwirtschaft

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

4. Anfallender Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdbearbeitung zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

5. Straßenbeleuchtung

Es wird empfohlen, geschlossene, gerichtete Leuchten vom Typ HSE/ (Natriumdampfhochdrucklampen) mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Dies wirkt sich weniger störend auf nachtaktive Insekten aus und senkt den Energiebedarf.

6. Bauweise

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Entropung einer Anbau auf dem Nachbargrundstück erforderlich.

7. Hinweise zum Betrieb und zur Nutzung der Sportanlage außerhalb des Geltungsbereiches

Die Flutlichtanlage des nördlich liegenden Sportplatzes ist technisch so einzurichten, dass es zu keinen Blendwirkungen im Plangebiet kommen kann. Die Richtwerte der Licht-Richtlinie des Landesarchivates für Immissionschutz LA sind zu beachten.

Die Nutzung des Bolzplatzes ist werktags von 10:00 Uhr bis 20:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 10:00 Uhr - 15:00 Uhr und 15:00 Uhr - 20:00 Uhr zulässig.

Der oberirdische Trainingsbetrieb auf dem, neben dem Hauptspielfeld gelegenen Rosenplatz/Bolzplatz, ist auf 21:00 Uhr zu beschränken und von der Gemeinde zu überwachen.

8. Energieeinsparung und Beheizung

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen.

Es wird empfohlen, die Häuser in Niedrigenergiebauweise zu errichten und zwar nach den Bestimmungen der Gütegemeinschaft Niedrig-Energie-Häuser e.V." (RAL-GZ 995).

Der spezifische Transmissionswärmeverlust liegt bei einem KfW-60-Haus immer mindestens 30 % unter dem in der Energieeinsparverordnung (EnEV) angegebenen Höchstwert. Bei einem KfW-40-Haus immer mindestens 45 % unter dem in der Energieeinsparverordnung (EnEV) angegebenen Höchstwert.

Als Heizanlagen sollten Pellet-Heizungen (alternativ auch Scheitholzfeuerung), oder sonstige Heizanlagen mit regenerativen Energiesystemen in Kombination mit einer solarthermischen Anlage installiert werden. Die Firstrichtung sollte so gewählt werden, dass eine Dachfläche zwischen SSW und SSO ausgerichtet ist.

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 01. März 2010).

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

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

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

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

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), geändert am 19. November 2007 (GVBl. I S. 792), geändert 4. März 2010 (GVBl. I S. 85), zuletzt geändert am 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 23 S. 548 ff.) in Kraft getreten 24.12.2010.

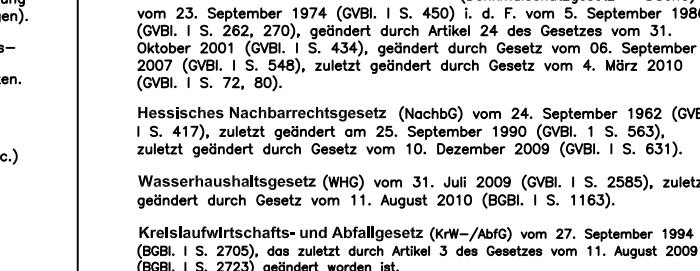
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DschG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

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

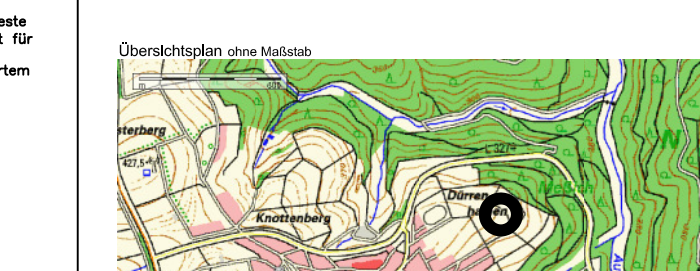
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

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

Übersichtsplan ohne Maßstab



Übersichtsplan ohne Maßstab



Übersichtsplan ohne Maßstab



Übersichtsplan ohne Maßstab

SLE-CONSULT Dipl.-Ing. Egon Köhler	Planungsträger:
Stadtplanung Landschaftsplanung Erschließung	Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten
Rudolf-Dieser-Strasse 13, 65520 Bad Camberg Tel.: 06434-904045, Fax.: 06434-904043, E-Mail: mail@slc-consult.de	
Projektbezeichnung:	1. Bebauungsplanänderung für den Bereich "Diehlenhof/In der Habichtshöll" Abschnitt I Ortsteil Görsroth
Planbezeichnung:	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1
Bearbeitung: H.K.	Erstellungsdatum: 22.08.2011
	Plottdatum:
	Zeichner: M.W.

CAD-File: McBauleitplanung/Hünstetten/Görsroth/Diehlenhof/In der Habichtshöll/Entwicklungsgebiet 11, Änderung/Rechtsplan/BAPlan