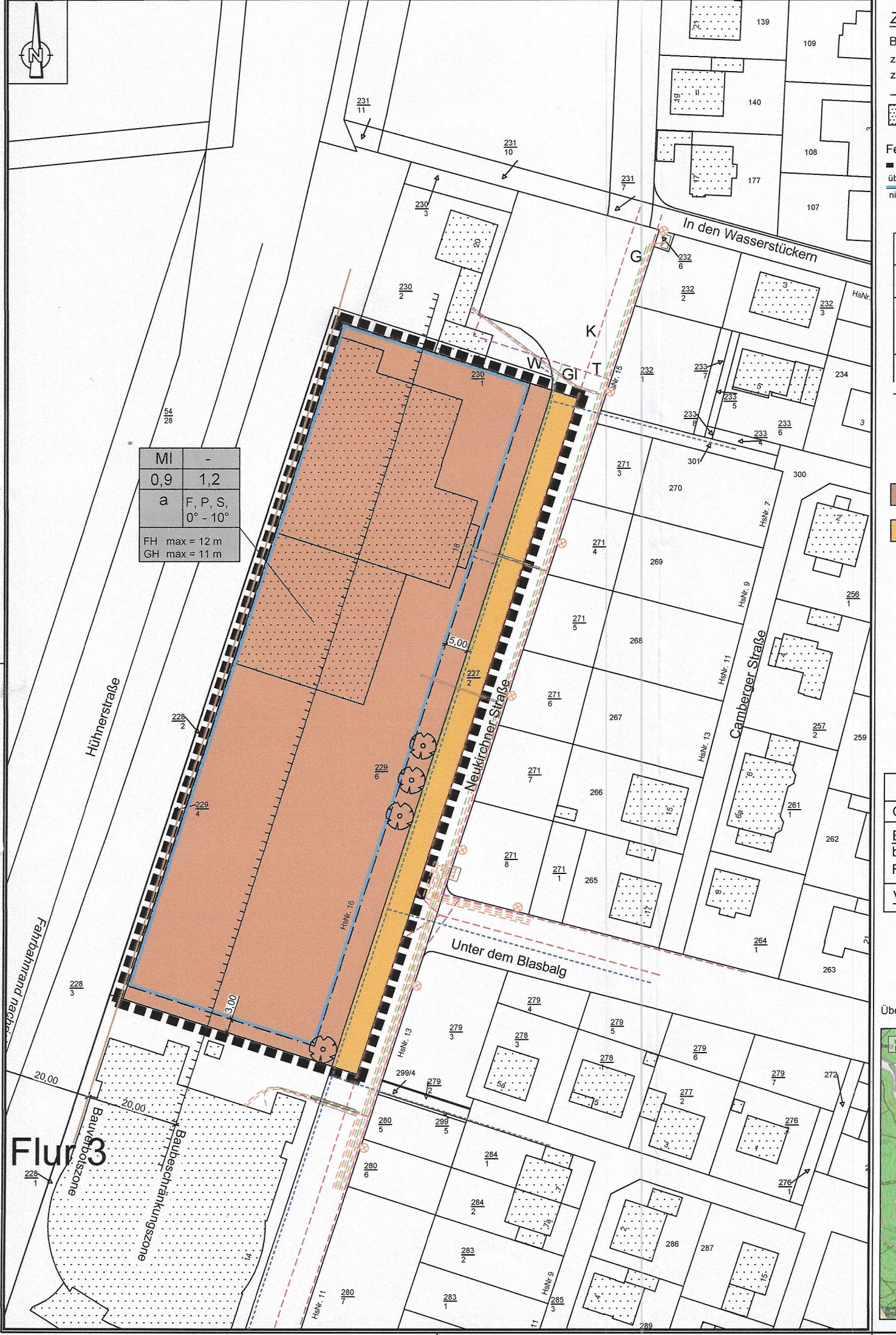




ZEICHNERKLÄRUNG

Bestand
z. B.: Fl. 3
z. B.: 228

Flurnummer
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage Bestand

Festsetzungen

■ überbaubar
□ nicht überbaubar

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

MI	-	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
0,9	1,2	Mischgebiet	1-2	a=abw. Bauweise
a	F, P, S, 0° - 10°	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	S=Sattdach, Dachneigung
FH max = 12 m GH max = 11 m				

FH=Höchstgrenze der Firsthöhe
GH=Gesamthöhe

Nachrichtliche Übernahme

K unterirdische Leitung Kanal
W unterirdische Leitung Wasser
S unterirdische Leitung Strom
G unterirdische Leitung Gas
T unterirdische Leitung Telekom
GI unterirdische Leitung Glasfaser
Straßenbeleuchtung

Abgrenzung der Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Abgrenzung der Baubeschränkungszone (§ 23 Abs. 2 HStRG)

Anpflanzen von standortheimischen Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Übernahme aus zugrundeliegendem Bebauungsplan
Pflanzstandorte können um bis zu 2 m in jede Richtung abweichen

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 8.330 m²
Baufläche MI	= 7.440 m²
bebaubar gem. GRZ 0,9	= 6.696 m²
Freifläche	= 744 m²
Verkehrsfläche	= 890 m²

Übersichtslageplan ohne Maßstab

Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Kesselbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

für den Bereich "Neukirchner Straße 16 und 18"

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

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO**

Nutzungsstabellone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	§ 19 § 20 § 22	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
GRZ	GFZ	Z
MI	0,9	1,2
Mischgebiet § 6 BauNVO	Eine Über-schreitung der festge-setzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeich-neten Anlagen ist unzulä-sig	Zulässig: Sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr.: 1. Wohngebäude 2. Geschäfte- und Bürgebläude 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4. Sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Ausgeschlossen: Sind Nutzungen gem. BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen Nr. 8 Vergnügungstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO Nach § 1 (Absatz 9) in Verbindung mit Absatz 5 BauNVO sind Spektien Bauchslosserien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackereien, Drehereien und Stanzereien ausgeschlossen.

2. **Höhen der baulichen Anlagen § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO**

Die Höchstgrenze der baulichen Anlagen vom festgelegten Bezugspunkt aus, wird wie folgt begrenzt:
Maximale Firsthöhe für Sattdächer FH max. 12 m
Maximale Gesamthöhe für Flach- und Pultdächer bis 10 ° GH max. 11 m
Definition und Ermittlung von Gesamt- und Firsthöhen
Als maximal zulässige Firsthöhe FH und Gesamthöhe GH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.
Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Gehweg Hinterkante des, dem Baugrundstück vorgelagerten, Straßenabschnitts.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. **Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO, Nebenanlagen § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO**

Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO, Einfriedungen, Stützmauern, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde anzuhalten.

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

5.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB
Befestigung für Grundstückszufahrten und -zuwege sowie für Stellplätze sind als teilversiegelte Oberflächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenriegel o. Ä.) oder als vollversiegelte Oberflächenbefestigung mit einer seitlichen Entwässerung in angrenzende Grundstücksflächen mit Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dem entgegenstehen. Der Abflussbewei muss kleiner/gleich 0,5 betragen. Vollversiegelungen ohne Versickerung über die belebte Bodenzone und Abdeckungen sowie sonstige Einrichtungen zur Grundwassersicherung werden insbesondere bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sowie für LKW-Zufahrten, erforderlich.

5.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begründet ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen
Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Garten- oder Freiflächengestaltungsförmern, die weitgehend ohne Vegetation auskommen bzw. die mit einer Versiegelung (Folienabdeckung) einher gehen, sind nicht zugelassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. **Bauform**

1.1 Dächer
a) Es sind Flach- Pult- und Sattdächer mit einer Neigung von 0° - 10° zulässig.
b) Dachgauben und Zwerchhäuser sind unzulässig.
c) Glänzende und lichtreflektierende Dachbedeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
d) Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen sind auszuschließen.

2. Fassaden
a) Glas als glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
b) Werbeanlagen
Mit Ausnahme von zulässiger Wegweisung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbung an Gebäudefassaden darf 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
Freistehende Werbetafeln dürfen eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten.
Leuchtwerbung sowie dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung ist ausgeschlossen.
Freistehende Pylone und Fahnenstangen zu Werbezwecken sind unzulässig.

5.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB
a) Auf mindestens 10 % der Grundstücksoberfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen.
Stellplatzbegrenzung ist hierauf anzuerkennen.
b) Zur Durchgrünung sind Pflanzgebote, hier hochstämmige standortgerechte Laubgehölze 2. oder 3. Ordnung festgesetzt. Die lt. Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind exemplarisch und dürfen in der Örtlichkeit um bis zu 3 m in jede Richtung abweichen. Die Anzahl der dargestellten zu pflanzenden Gehölze ist einzuhalten. Die Baumscheiben dürfen durch Gitter gegen Verdrängung gesichert werden, müssen jedoch mind. 5 m² versickerungsfähige Fläche bereitstellen. Bestandsgehölze sind hier jeweils anrechenbar.
c) Alle aus dieser Festsetzung resultierenden Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Flache Dächer und fach geneigte Pultdächer (bis max. 10°) für Neubauten ab Rechtsakt des vorliegenden Planes sind zu einem Prozentsatz von mind. 45 % als extensive Gründächer auszuführen.
e) Bei nachweislicher Ausführung der Hauptdächer der baulichen Anlagen zu mind. 75% als extensiv begrüntes Dach wird die Herstellung von privaten Regenwasserspeichern optional.

5.3.1 Vorgesehene klimatorientierte Arten zur Baumpflanzung; Qualität 2xv, 150 cm:
Hainbuche Carpinus betulus
Castanea sativa
Sorbus torminalis
Acer campestre
Sorbus aria
Sorbus domestica
Kornelkirsche Cornus mas
Kugel-Kirsche Prunus fruticosus
Vogel-Kirsche Prunus avium

5.4 Solarenergieanlagen § 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

a. Optionale Grundstücksneinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorgzugsweise sollen transparente, Einzäunungen oder lebendbefriedungen mit Flurlandstand von mind. 15 cm hergestellt werden.
b. 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.
c. Für Glasflächen und Fenster sind im Falle der Eingriffsminderung Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag, hier entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen.
d. Der Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Lit D Nr.3). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerschichten wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen.

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

6.1 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 Blaulante im Lichtspektrum sind unzulässig.

6.2 Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.

6.3 Die Schalltechnische Untersuchung 506/GR6 vom 16.05.2006 inkl. Ergänzung vom 20.04.2007, mit Berechnung der Geräuschbelastung des Plangebietes und Emissionskontingentierungen, ist Bestandteil der Planung und als separates Dokument der Begründung beiliegend.

6.4 Im Rahmen der Bauanträge ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte gegenüber der Wohnbebauung eingehalten werden.

7. **Durchführungsvertrag § 12 Abs. 1 BauGB**

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. **Bauform**

1.1 Dächer
a) Es sind Flach- Pult- und Sattdächer mit einer Neigung von 0° - 10° zulässig.
b) Dachgauben und Zwerchhäuser sind unzulässig.
c) Glänzende und lichtreflektierende Dachbedeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
d) Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen sind auszuschließen.

2. Fassaden
a) Glas als glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
b) Werbeanlagen
Mit Ausnahme von zulässiger Wegweisung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbung an Gebäudefassaden darf 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
Freistehende Werbetafeln dürfen eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten.
Leuchtwerbung sowie dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung ist ausgeschlossen.
Freistehende Pylone und Fahnenstangen zu Werbezwecken sind unzulässig.

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

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

1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationalen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 37 HWG, von Dachflächen abfließende und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder ökonomische Vorteile (Verwertung von Bodenmaterialien) und (Bodenmaterialien) sind entgegenstehen.

2. Es werden verbindlich Regenwasserspeicher festgesetzt. Diese sind wasserundurchlässig auszuführen. 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 durch ein Bodengutachten ist zu erbringen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 5.000 Liter Rückhaltvolumen aufweisen. Brauchwassernutzung ist unter Einhaltung einschlägiger Vorschriften zulässig.

Für die optionale Versickerung ist zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 56 WHG) 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 Fundamentreste, z. B. Scherben, Stängenteile, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Schloß Bierbach/Ostflüg, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entdeckung zu schützen.

2. **Verlegen von Leitungen**

Allgemein:
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumständen die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, 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. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubilden.
Strom:
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 Unterseite 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 Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).
Hinsichtlich der bei der Ausführung der Bauarbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Legelagen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist der Versorgungsträger umgehend zu verständigen.
Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen vom Versorgungsträger selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. **Bauform**

1.1 Dächer
a) Es sind Flach- Pult- und Sattdächer mit einer Neigung von 0° - 10° zulässig.
b) Dachgauben und Zwerchhäuser sind unzulässig.
c) Glänzende und lichtreflektierende Dachbedeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
d) Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen sind auszuschließen.

2. Fassaden
a) Glas als glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
b) Werbeanlagen
Mit Ausnahme von zulässiger Wegweisung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbung an Gebäudefassaden darf 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
Freistehende Werbetafeln dürfen eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten.
Leuchtwerbung sowie dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung ist ausgeschlossen.
Freistehende Pylone und Fahnenstangen zu Werbezwecken sind unzulässig.

3. Verwendung von Bodenaushub / Bauarbeiten

Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und wenn möglich, nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.
Idealerweise soll das ausgetauschte Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit gestellt werden. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmaterialien 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. Unkrautsamenpotenzial ist zu vermeiden. Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontalweise entsprechend der ursprünglichen Reihenhöhe vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterialien) und (Bodenmaterialien) sind entgegenstehen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
Bei Bauarbeiten ist bei Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb zu rechnen (Verdrängung, stoffliche Aspekte), die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Bauanrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollen. Für die Weiterverwertung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass der Vorsorgeweite nach Anhang 2 Nr.4 der BImSchG (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 08.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 1408).
Im Rahmen der Baumaßnahme ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 10.12.2015, der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.
Bodenaushub kann unter Umständen schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 56 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

4. Straßenbeleuchtung

Es wird empfohlen, geschlossene, gerichtete Leuchten mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Dies wirkt sich weniger störend auf nachtaktive Insekten aus und senkt den Energiebedarf. Auf weiße Lichtquellen mit hohem Blauanteil im Spektrum ist nach Möglichkeit zu verzichten. Es sind Lichtquellen mit großer Wellenlänge des Lichts zu bevorzugen. Die Abstrahlung des Lichts nach oben ist zu reduzieren. Energiesparende Leuchtmittel sind zu verwenden.

5. Energieeinsparung

Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein.

6. Retentionszisternen

Falls die 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 Kellerkellergasse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.
Die Entwässerung des Plangebietes ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Regierungspräsident Darmstadt, Abteilung IV - Arbtschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV.WI.41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz abzustimmen.

8. DIN-Normen

Die DIN 45691, DIN 4109-2 [2018-01], DIN 4109-1 [2016] und die DIN 4109 werden im Baumat der Gemeinde vorgehalten.

9. Kampfmittelräumdienste

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtige Gegenstand gefunden werden, werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

(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 (BodSchV) 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 (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 1 (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. 122) n. W. v. 23.06.2022.
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstiger 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
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 Nr. 33 vom 22. Juni 2021 S. 1802 - 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 08.08.2009 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 elektromagnetische 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 (Planungsstellenstellungsgesetz - PlanStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert am 16. März 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungsstellenstellungsgesetzes 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 19. März 1975 (BGBI. 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. 7).
Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG
HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016 S. 8, 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 - HAKWVG vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82, 145).
Hessische Bauordnung 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
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 Einwohnern und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahrheitsrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318).
Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1982 (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 Straßengesetz (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 2016 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198).
Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 4. September 2020 durch Artikel 11 (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. 2809).
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. 2894).
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 22.04.2014 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).
Schweizerische Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelumsatzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.1990 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 Ausrüstung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I 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 Planninhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 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 Ökokennen, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das führen von Ökokennen, 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).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. Juli 2018 (BGBl. I S. 1764).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss (gem. § 13 a BauGB).	28.10.2021
2. Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung (gem. § 13 a BauGB).	15.07.2022 12.07.2022
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes (gem. § 13 a BauGB).	25.07.2022 bis 26.08.2022
4. Beteiligung der berührten Behörden (gem. § 13 a BauGB).	18.07.2022 bis 19.08.2022
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen (gem. § 13 a BauGB).	30.03.2023
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen (gem. § 13 a BauGB).	04.04.2023
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 ausgefertigt.
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 11.05.2023

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 Schönherr	Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagerboden 5 65510 Hünstetten
Stadtplanung Landschaftsplanung Erschließung	
Fichtenhof 1, 2976 Weisbach Tel: 04424-6222-7 Fax: 04424-6222-9 E-Mail: info@fichtenhof.de	
Projektbezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich "Neukirchner Straße 16 und 18" Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Kesselbach	
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger: Jan Kraus	Planung: M. Kraus
Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1
Erstellungsdatum: 15.02.2022	Planungsstand: 04.04.2023
Bearbeitung: H.K.	Zeichner: M.W.H.J.

CAD-Datei: W:\Bau\Bauplanung\Hünstetten\Kesselbach\Neukirchner Straße 16-18\Bebauungsplan\Bebauungsplan.dwg