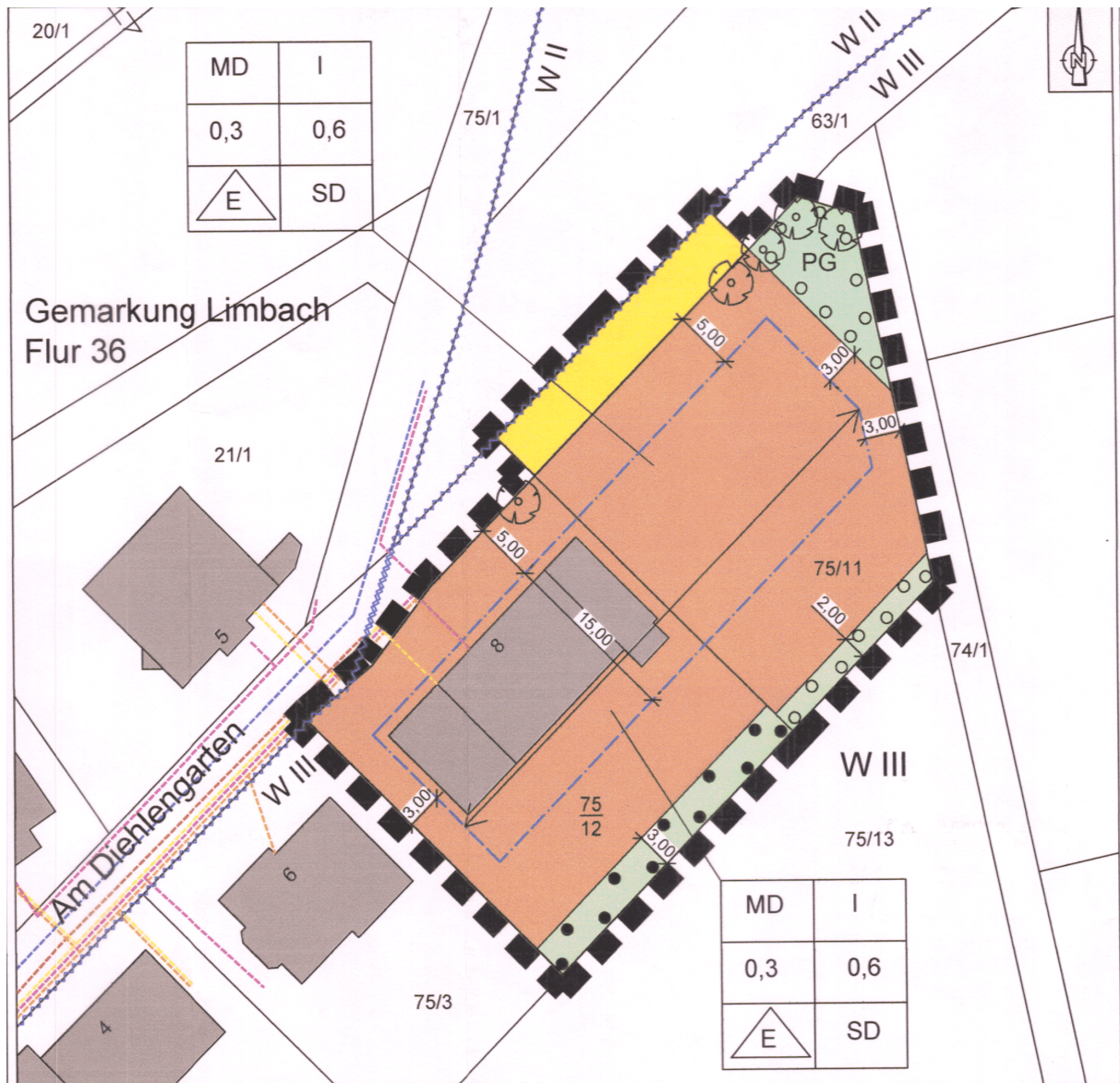


Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Limbach

1. Bebauungsplanänderung "Am Diehlengarten"

für das Gebiet "Flur 36, Flurst. 75/11 und 75/12"



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 36

Flurnummer

z.B.: 75/11

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

MD	I
0,3	0,6
	SD

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Geschoßflächenzahl

[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

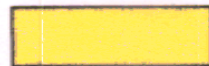
Einzelhäuser zulässig

[§9 (1) 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO]

nur Satteldächer zulässig



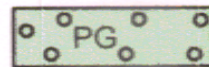
Dorfgebiet (MD) [§ 6 BauNVO]



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



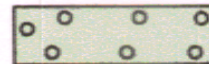
Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB, hier: Hauptfährtrichtung



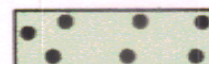
Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB], hier: Private Grünfläche, mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]



Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen [§ 9 (1) 25a BauGB]



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]

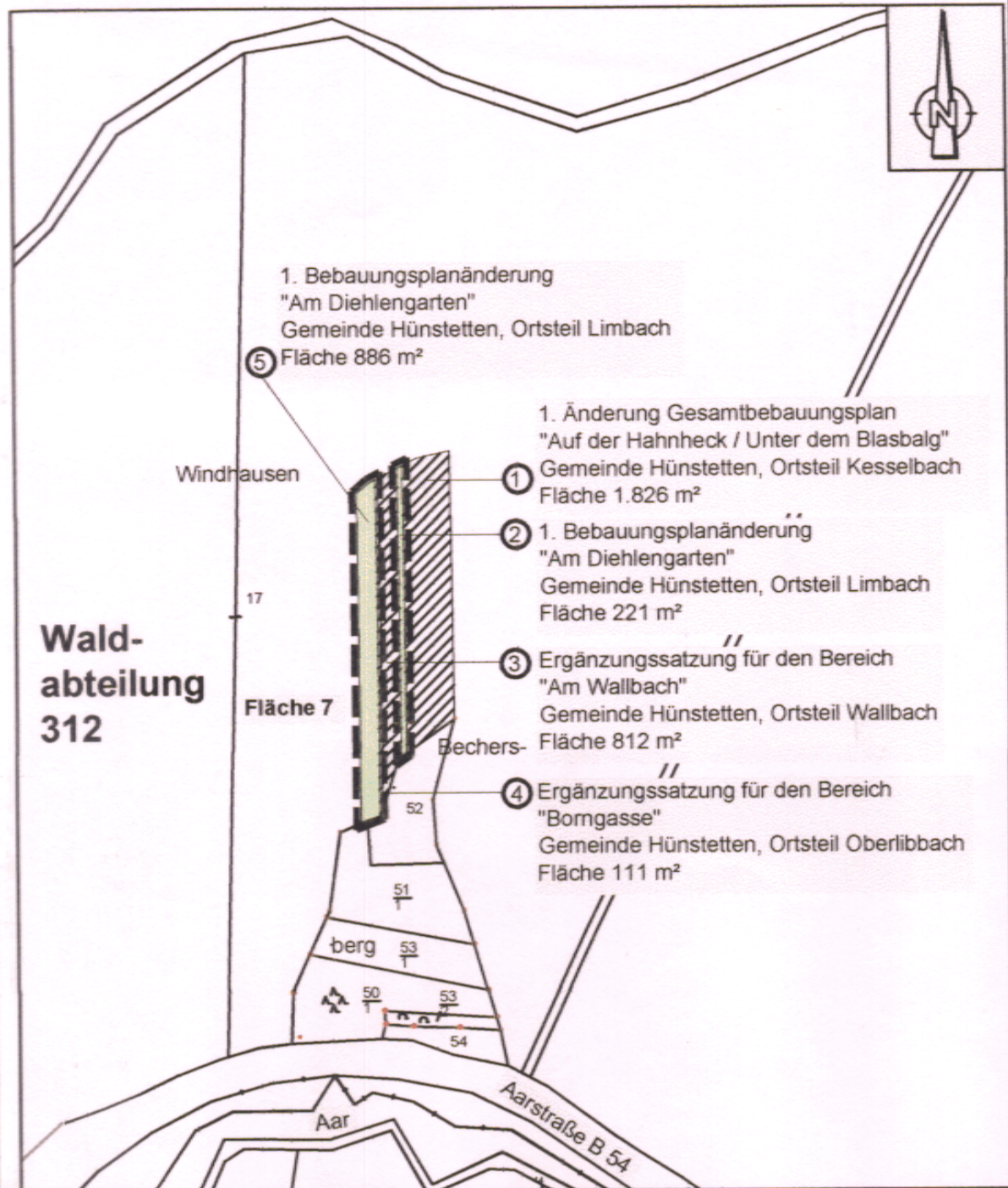


Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]

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

Östliche Aartal- Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen
 "Windhausen", Gemeindewaldabteilung 312 tlw., Teilfläche 7 tlw., Flur 12, Flurstück 17 tlw.

Maßstab: 1 : 4000



Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. §1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG)

Östliche Aartal- Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Windhausen", Flur 12, Flurstück 17 tlw., Waldabteilung 312, Teilfläche 7 gesamt $6.748\text{m}^2 \times 4 \text{ BWP/m}^2 = 26.992 \text{ BWP}$ Aufwertung



**Zugeordneter Teilflächenabschnitt 2 und 5
der Teilfläche 7: $1.107\text{m}^2 \times 4 \text{ BWP/m}^2 = 4.428 \text{ BWP}$**

Übersichtsplan ohne Maßstab



A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 16 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
MD Dorfgebiet § 5 BauNVO	0,3	0,6	I	-	Gem. § 5 (2) BauNVO Nr. 1 - 5. sind folgende Nutzungen zulässig: 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude 2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entspr. Nutzgärten und landwirtsch. Nebenerwerbsstellen 3. sonstige Wohngebäude 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Die nach § 5 (2) BauNVO Nr. 6 bis 9 zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Landwirtschaftliche Tierhaltung ist gem. § 15 BauNVO ausgeschlossen

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

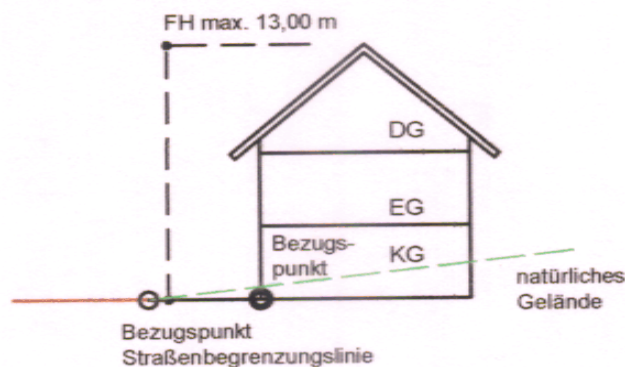
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

maximal zulässige Firsthöhe $FH_{max} = 13,00 \text{ m}$

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. 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 Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.

Skizze



3. Solarenergieanlagen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (4) BauGB

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Es sind laut Planzeichnung Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Es sind hier je angefangener 50 m² mindestens 4 standortgerechte Sträucher und je angefangener 100 m² Fläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflegeschnitte der Gehölze sind unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG von Mai bis September durchzuführen.

Die Grundstückszufahrten und Wege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur in unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser randlich in der belebten Bodenzone breitflächig zu versickern.

Nicht versiegelte Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

Auf mind. 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je 400 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m § 81 HBO

Die Dachneigung der vorgesehenen Satteldächer beträgt 30° bis 45°. Ein Dachaufbau mit Drempel ist zulässig.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert

C. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen :

Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung wird folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Östliche Aartalhänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen „Windhausen“, Gemeindewaldabteilung 312, Flur 12, Flurstück 17 tw., Teilfläche 7 tw., Teilfläche 7 gesamt $6.748\text{m}^2 \times 4 \text{ BWP/m}^2 = 26.992 \text{ BWP}$ Aufwertung

Zugeordneter Teilflächenabschnitt 2 und 5 der Teilfläche 7: $1.107 \text{ m}^2 \times 4 \text{ BWP/m}^2 = 4.428 \text{ BWP}$

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, 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.

Laut Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege, Wiesbaden, stehen im Untergrund des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes paläozoische Gesteine an, die als potenziell fossilträchtig anzusehen sind. Spuren menschlichen und in diesem Falle tierischen Lebens sind als Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Punkt 2 und § 19 HDSchG geschützt. Aufgrund dieser Schutzwürdigkeit ergibt sich, dass sämtliche geplante Erdingriffe einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen.

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.

3. Abfallwirtschaft

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

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen.

4. Entwässerung

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

5. Anfallender Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben, so dass der Oberboden nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

6. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Am Münzbergskopf“ im Ortsteil Limbach. Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 5. Mai 1989 (StAnz.: 28/1989 S. 1481) festgesetzt.

Die gemäß § 4 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung geltenden Verbote für die Zone III sind zu beachten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

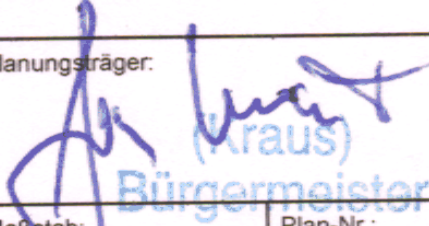
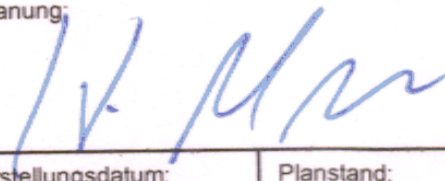
(Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).

Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz
100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I. S. 3154).

1. Planbereich

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	06.02.2014
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	11.06.2014
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	11.06.2014
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	23.06.2014 bis 25.07.2014
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	23.06.2014 bis 25.07.2014
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	11.02.2015 13.02.2015
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	16.02.2015
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	23.02.2015 bis 27.03.2015
d) Beteiligung der berührten Behörden [§ 4 (2) BauGB]	23.02.2015 bis 27.03.2015
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB]	11.06.2015
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	23.06.2015
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	11.06.2015
Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Satzung ausgefertigt. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den <u>20.07.2015</u>  Jan Kraus -Bürgermeister- 	
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am <u>18.06.2015</u> ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den <u>20.07.2015</u>  Jan Kraus -Bürgermeister- 	

OSLM 05.1

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr  Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung Fichtenhof 1, 35796 Weinbach Tel.: 06474-883725-7 Fax.: 06474-883725-9 E-Mail: mail@sleschoenherr.de		Planungsträger:  Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten	
Projektbezeichnung: 1. Bebauungsplanänderung "Am Diehlengarten" für den Bereich "Flur 36, Flurst. 75/11 und 75/12" Ortsteil Limbach			
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Planungsstand: Rechtsplan	
Planungsträger:  (Kraus) Bürgermeister		Planung: 	
Maßstab: 1:500	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 15.06.2015	Planstand: 15.06.2015
Bearbeitung: H.M.		Zeichner: M.W.	
M:\Bauleitplanung\Hünstetten\Limbach\Am Diehlengarten\Rechtsplan\B-Plan Rechtsplan .dwg			