

SLE-CONSULT

Dipl.-Ing. Egon Köhler

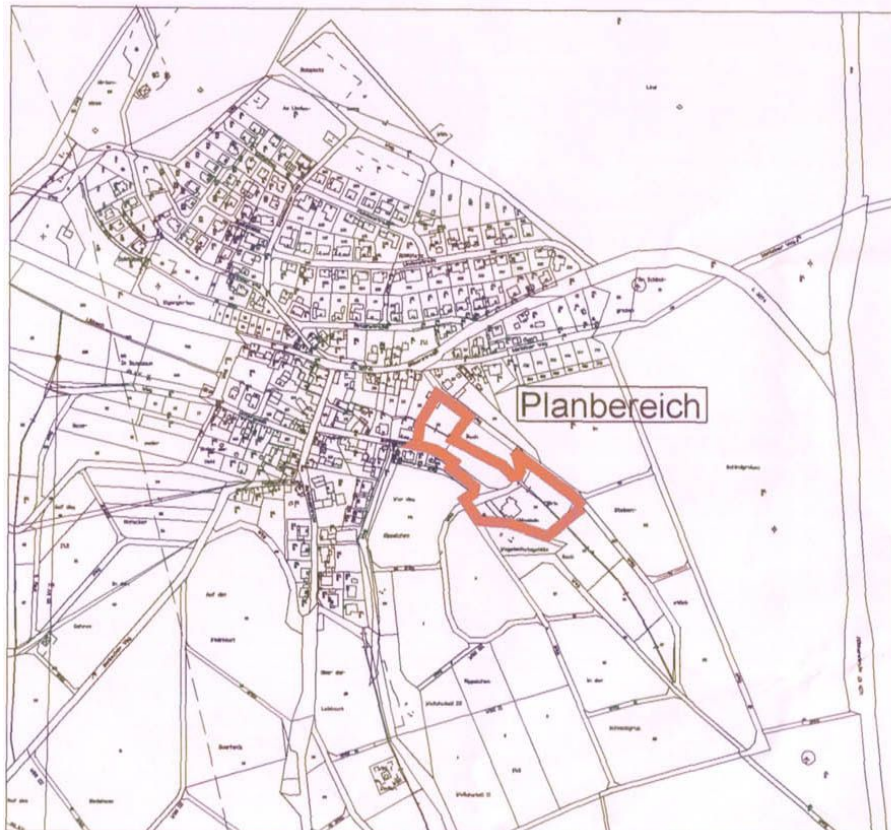


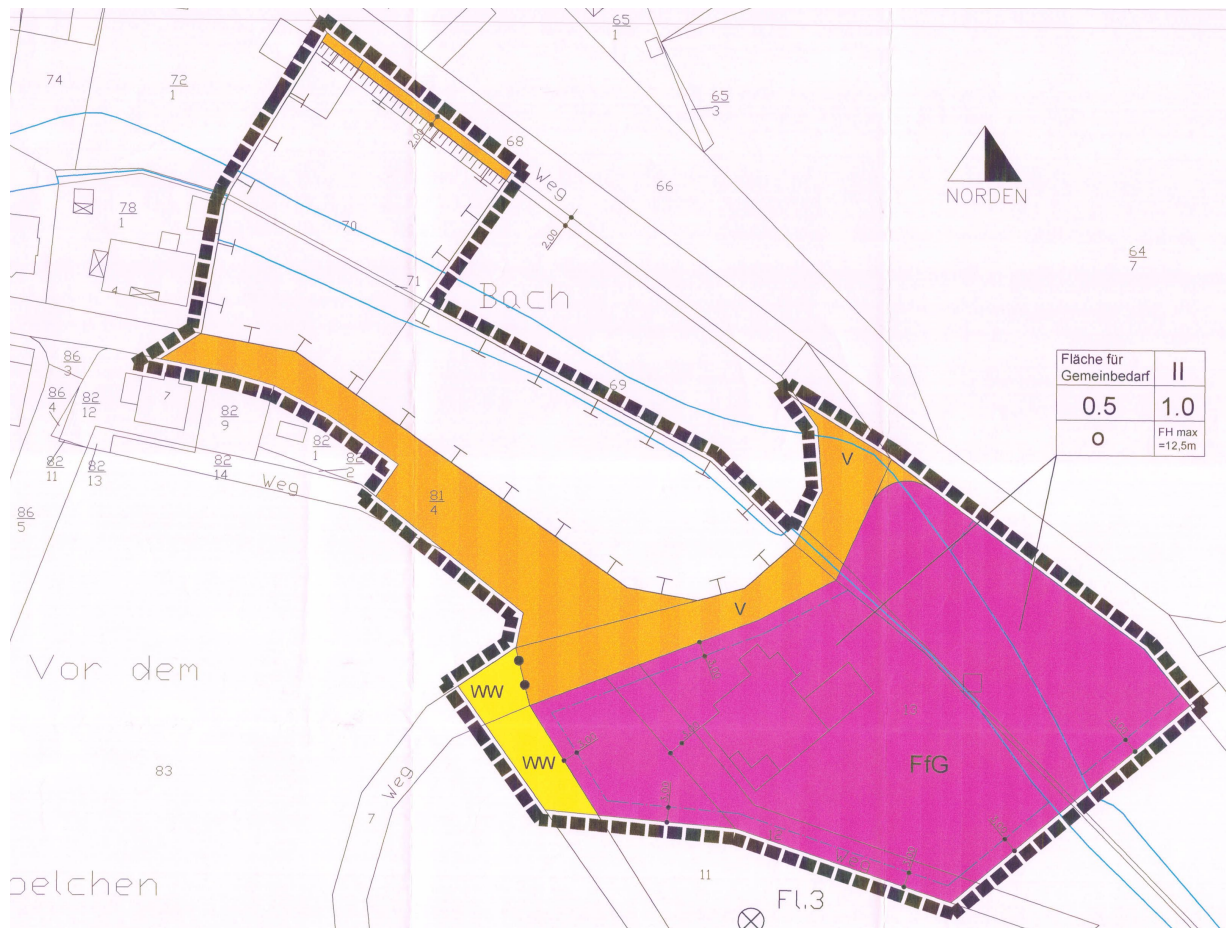
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Projekt: Bebauungsplan "Dorfgemeinschaftshaus" Hünstetten-Oberlibbach		Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:500	
Planungsstand: Rechtsplan		Plan Nr.: 1	
Planungsträger:		Zeichner: M.W.	
		Datum: März 2009	
		Planung:  SLE-CONSULT Bauteilplanung Landschaftsplanung Erschließung Dipl. Ing. Egon Köhler Rudolf-Dietz-Str. 13 65520 Bad Camberg Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34-900 403	

Übersichtsplan ohne Maßstab





ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 3 Flurnummer
z.B.: 25 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze
 Bauliche Anlage

Festsetzungen

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

Fläche für Gemeinbedarf	II
0.5	1.0
O	FH max =12,5m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offene Bauweise	Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]

 FfG

Fläche für Gemeinbedarf (FfG) [§ 9 (1) 5 BauGB]

 V

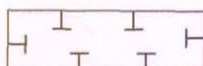
Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]

 WW

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg



Fläche für Aufschüttung zur Herstellung des Straßen-
körpers § 9 (1) 26 BauGB



Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

 Überschwemmungsgebiet (§ 13 HWG)



Kennzeichnung gem. 3 9 (5) Nr. 3 BauGB
Altablagerung
Schlüsselnummer 43900707000006 der Altflächendatei



Maßnahmen

1. Anbau einer stark stickstoffzehrenden Vorfrucht
2. Vorbereitung für Ansaat durch Pflügen, Eggen, Grubbern etc.
3. Aufbringen einer Heumulchsaat. Das Schnittgut kann unmittelbar nach den Pflegemaßnahmen im Naturschutzgebiet auf die Flächen aufgebracht werden.
4. Pflegemaßnahmen
Die aus der Heumulchsaat keimende Vegetation ist in den folgenden Jahren 1 bis 2-schürig zu mähen. Da Mähgut ist abzutransportieren bzw. auch für die Heu- Mulchsaat anderer Flächen zu verwenden. Alternativ kann eine Extensivbeweidung erfolgen. Entwicklungsziel ist hier eine Grünlandgesellschaft magerer und mäßig frischer Standorte. Bei optimalen, jedoch nicht im Voraus zu prognostizierenden, Umständen, können sich auch Borstgras- und Heidegesellschaften ansiedeln.
5. Anpflanzung von Wacholder. Auf allen Grundstücken zusammen sollen insgesamt in 10 dreier Gruppen Wacholder angepflanzt werden. Das Pflanzmaterial soll aus Samen vorgezogen werden. Das Saatgut ist von den Wachholdern auf dem Heckenberg zu werben und keimfähig zu machen (Anmerkung: muss in der Natur den Verdauungstrakt von Vögeln durchlaufen). Die Pflanzung erfolgt dann nach ausreichender Größe (ca. 40 - 50 cm) mit den vorgezogenen Pflanzen.



zugeordnete Ausgleichsfläche
insgesamt 880 m² Anteil des Flurstückes 14 in der Flur 41,
Gemarkung Strinz-Trinitatis

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 13.090 m ²
<u>Gemeinbedarfsfläche</u>	= 5.859 m ²
Gemeinbedarf	= 5.859 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,5	= 2.930 m ²
Freifläche	= 2.929 m ²
(davon Stellplätze und Nebenanlagen max. 1.465 m ²)	
<u>Verkehrsfläche</u>	= 2.581 m ²
Straße	= 2.249 m ²
Wirtschaftsweg	= .332 m ²
<u>Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>	= 4.650 m ²

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

Nutzungsschablone

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 § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB	0,5	1,0	II	o (offen)	zulässig sind: Sporthalle, Gemeindezentrum, Kindergarten, Feuerwehr und sonstige Vorhaben für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke einschließlich zweckdienlicher Nebenanlagen

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

– maximal zulässige Firsthöhe $FH_{max} = 12,50m$

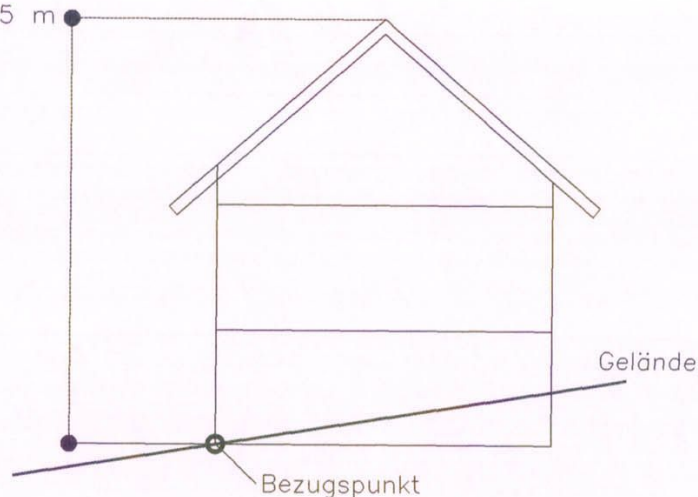
Eine Überschreitung der max. FH für erforderliche Nebenanlagen (z. B. Schlauchturm der Feuerwehr) und Dachaufbauten wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen etc. ist zulässig.

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

Höhenbezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende vorhandene Gelände.

Skizze

FH max. 12,5 m



B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Der § 23 (3) BauNVO gilt uneingeschränkt, so daß bei der festgesetzten Baugrenze ein Vortreten von Gebäudeteilen und Gebäudekanten in geringfügigem Ausmaß von bis zu 2,00m zulässig ist.

C. Festsetzungen und gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 a und b BauGB

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

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

3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind insgesamt 20 großkronige Laubbäume (Artenliste standortgerechte heimische Gehölze Nr. a) und b) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Bäume sind soweit möglich zu erhalten (siehe Bestandsplan) und werden auf die Gesamtzahl angerechnet.

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

Acer platanoides			
Acer pseudoplatanus	– Spitzahorn	tro	fr fe
Fagus sylvatica	– Bergahorn		fr
Fraxinus excelsior	– Buche		fr
Quercus petraea	– Esche	tro	fr fe
Quercus robur	– Traubeneiche	tro	fr
Tilia cordata	– Stieleiche		fr fe
	– 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
Erbacher Mostapfel	Kassins Frühe
Haugapfel	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Gelber Edel	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	
Landsberger Renette	Birnen
Brettacher	Pastorenbirne
Ontario	Gräfin von Paris
Schöner aus Boskoop	Köstliche von Cherneu
Oldenburger	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Winterrambour	Nordhäuser Winterforelle
Rheinischer Bohnapfel	Gute Graue
Jakob Fischer	Oberösterreichische Weinbirne
Jakob Lebel	Stuttgarter Geißhirtle
Roter Boskoop	Philippsbirne
Kaiser Wilhelm	Williams Christbirne
Prinz Albrecht	
Speierling	
Pflaumen	
Wangenheims Frühzwetsche	
Schönberger Zwetsche	
Hauszwetsche	

e) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

<i>Corylus avellana</i>	– Hasel	tro fr fe
<i>Crataegus laevigata</i>	– Weißdorn (zweiggrifflig)	tro fr
<i>Crataegus monogyna</i>	– Weißdorn (eingrifflig)	tro fr
<i>Salix caprea</i>	– Salweide	fr
<i>Sambucus nigra</i>	– Schwarzer Holunder	fe
<i>Sambucus racemosa</i>	– Traubenholunder	tro fe

f) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 – 7 m)

<i>Cornus sanguinea</i>	– Hartriegel	tro fr fe
<i>Euonymus europaeus</i>	– Pfaffenhütchen	fr
<i>Lonicera xylosteum</i>	– Heckenkirsche	fr
<i>Prunus spinosa</i>	– Schwarzdorn	tro fr
<i>Rosa canina</i>	– Hundsrose	tro fr
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	– Bibernellrose	tro fr
<i>Viburnum lantana</i>	– Wolliger Schneeball	tro fr

g) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

<i>Rubus caesius</i>	– Kratzbeere	
<i>Rubus fruticosus</i>	– Brombeere	tro fr
<i>Rubus idaeus</i>	– Himbeere	tro fr

h) BODENDECKER

<i>Hedera helix</i>	– Efeu	fr
<i>Vinca minor</i>	– Kleines Immergrün	fr

i) SCHLINGPFLANZEN

<i>Clematis vitalba</i>	– Waldrebe	fr	fr
<i>Hedera helix</i>	– Efeu	fr	fr
<i>Lonicera periclymenum</i>	– Wald-Geißblatt	fr	fr

Pflanzarten für die Fassadenbegrünung

Abkürzung: Standort: s = schattig
hs = halbschattig
so = sonnig

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG
über 10 m Höhe

Hedera helix	– Efeu	so – s
P. tricuspidata "Veitchii"	– Wilder Wein	so – hs

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT
über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	– Knöterich	so – s
Parthenocissus quinquefolia	– Wilder Wein	so – hs

5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	– Anemonen-Waldrebe	so – hs
Wisteria sinensis	– Blauregen	so – hs
Clematis vitalba	– Gemeine Waldrebe	so – hs
Hydrangea petiolaris	– Kletterhortensie	hs
Aristolochia macrophylla	– Pfeifenwinde	hs – s
Campsis radicans	– Trompetenblume	s
Vitis coignetiae	– Weinrebe	s – hs
Vitis vinifera	– Weintraube	s – hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	– Feuer-Geißblatt	hs
Lonicera tellmanniana	– Gold-Geißblatt	hs
Humulus lupulus	– Hopfen	hs
Lonicera caprifolium	– Jelänger-jelieber	hs
Rosa-Arten	– Kletterrosen	hs
Euonymus fortunei	– Spindelstrauch	hs – s
Clematis-Hybriden	– Waldrebe	so – hs
Jasminum nudiflorum	– Winterjasmin	so – hs

4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

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.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk 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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686, 688)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

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), zuletzt geändert am 28. September 2005 (GVBl. Nr. 23, S. 662)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. von Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVBl. Teil I S. 619), zuletzt geändert am 12. Dezember (GVBl. S. 851)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, zuletzt 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)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19. November 2007

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 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	24.04.2008
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	24.10.2008
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	24.10.2008
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) BauGB]	03.11.2008 bis 14.11.2008
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	13.10.2008 bis 14.11.2008
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	19.03.2009
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	05.02.2009
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	11.02.2009
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	13.02.2009 bis 13.03.2009
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	19.03.2009
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	27.03.2009
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	19.03.2009
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 13. Juli 2009   A. Petri –Bürgermeister–	
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 15.7.09 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 15. Juli 2009   A. Petri –Bürgermeister–	