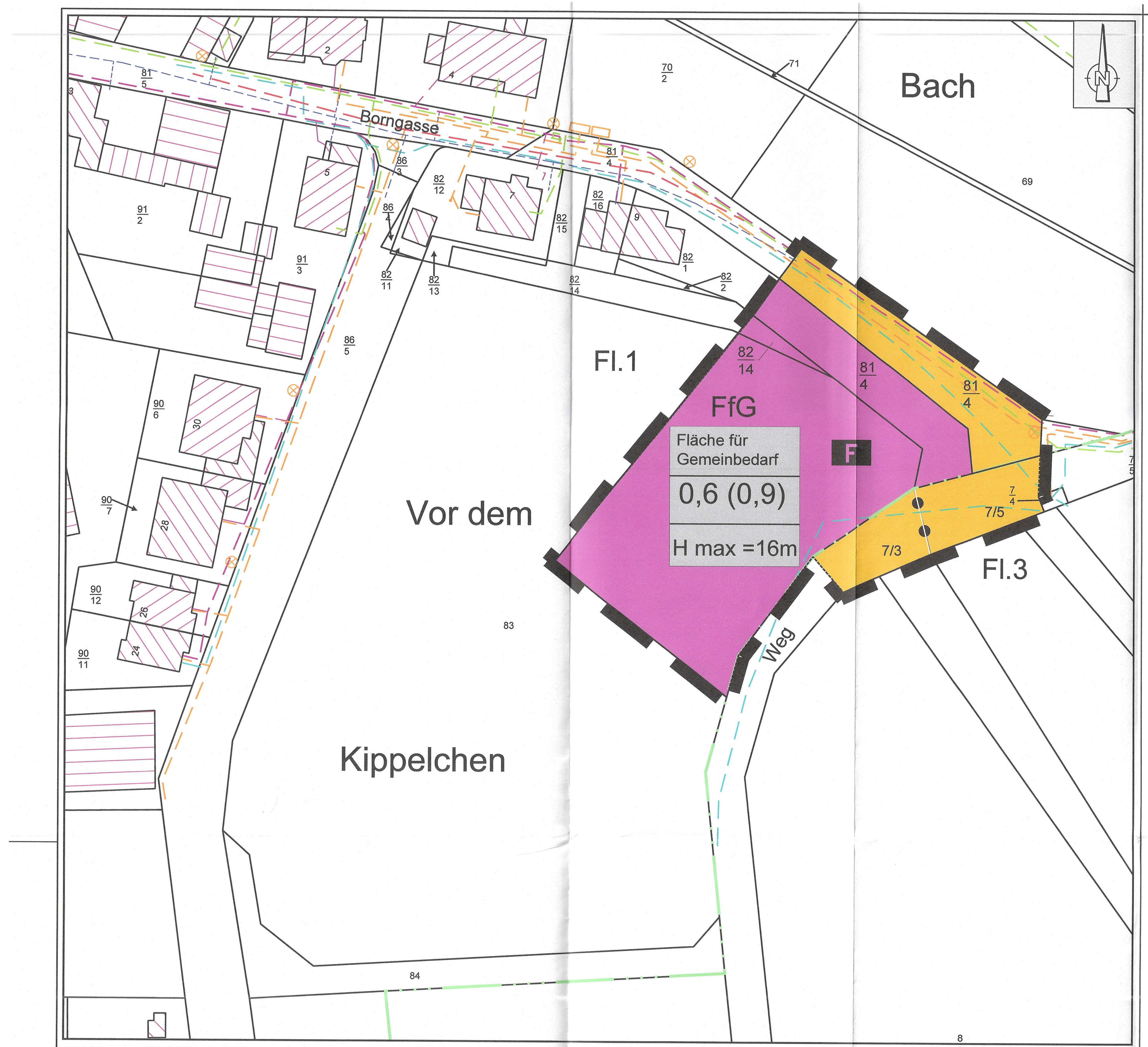

Zeichnerische Festsetzung

Bestand

z.B.: Fl. 36	Flurnummer
— · · · —	Flurgrenze
z.B.: 75/11	Flurstücksnummer
——	Flurstücksgrenze
▨	Bauliche Anlage

Festsetzungen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung gem. §9 Abs.7 BauGB

FfG Fläche für Gemeinbedarf	Art der baulichen Nutzung
0,6 (0,9)	Grundflächenzahl () max. Überschreitung gem. §19 BauNVO
H max.= 16 m	Höchstgrenze der Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

🟪	Fläche für Gemeinbedarf (FfG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
F	Zweckbestimmung: Versorgung, Sicherheit und Ordnung, Feuerwehr
🟨	Verkehrsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

- - - -	unterirdische Leitung Mischwasser-Kanal
- - - -	unterirdische Leitung Wasser
- - - -	unterirdische Leitung Gas Syna
- - - -	unterirdische Leitung Strom-Trasse Syna
⊗ ▭	Leuchte / Verteilerschrank
- - - -	unterirdische Leitung Telekom
- - - -	unterirdische Leitung Deutsche Glasfaser

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche = 3.295 m²

Baufläche FfG 2.423 m²
bebaubar gem. GRZ 0,6 = 1.454 m²
Freifläche = .969 m²
Zufahrten und Stellplätze (GRZ 0,9) max. .727 m²
Freifläche min. .242 m²

Verkehrsfläche .872 m²

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem.§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Versorgung, Sicherheit und Ordnung, Feuerwehr“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt:
Die Fläche dient der Unterbringung von Einrichtungen der Feuerwehr und allen sonstigen der Zweckbestimmung dienlichen Einrichtungen.

Zulässig sind alle Arten von Gebäuden und sonstigen baulichen Einrichtungen und Nutzungen, die diesem Zweck dienen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhen der baulichen Anlage § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO

Es wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden.

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen H max. = 16 m

Bei Pult- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss / die Attika mit der Firsthöhe (H max.) gleichzusetzen.

Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.

2.1 Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnittes senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der angrenzenden Erschließungsstraße.

Dieser Bezugspunkt ist im Übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.

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

Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, welche gem. HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind generell zulässig .

Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 BauNVO sowie Stützmauern bis max. 1,5 m Höhe, Garagen, Carports sind zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind insgesamt zulässig.

4. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Absatz 1 Nr. 16, 20, 23 und 25 a und b BauGB

4.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Rangierflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Entwässerung dieser Flächen ist dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Soweit keine anderweitigen funktionalen Gründe entgegen stehen, sollen, soweit geeignet, die sonstigen befestigten Freiflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig hergestellt werden. Das auf ihnen anfallende abfließende Niederschlagswasser ist dem Trennsystem zuzuführen. Die nicht befestigten oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

4.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

Auf mindestens 10 % der nicht befestigten oder überbauten Grundstücksfreiflächen sind standorttypische Gehölze anzupflanzen, wobei davon anteilig je angefangener 200 m² Grundstücksfreifläche mind. ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Stellplatzbegrünung ist hierauf anzurechnen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind spätestens im darauffolgenden Jahr nachzupflanzen.

Es ist stadtklimaverträgliches Pflanzmaterial zu verwenden. Vorrangig sind Arten gemäß Lit E Nr. 11 zu verwenden.

4.3 Artenschutz

4.3.1 Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von mind. 10 bis 15 cm hergestellt werden. Alternativ können auch je lfd. 10 m Zaunlänge Einzeldurchlässe mit den lichten Massen : Höhe = 15 cm; Breite = 30 cm zugelassen werden.

4.3.2 Im Plangebiet sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.

4.3.3 Glasfassaden und Fensterverglasung sind nur unter Verwendung von reflexionsarmem oder eingefärbtem, geripptem, geriffeltem, geätztem oder mattiertem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 10 Prozent zulässig. Die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) ist nach aktuellem Stand der Technik so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird.

4.3.4 Artenschutzmaßnahme Rebhuhn: Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist zur Vergrämung der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar bis Ende September regelmäßig umzubrechen bzw. zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können. Zu Baubeginn erfolgt eine fachgutachterliche Begehung.

4.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Lit E Nr.3). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist für die weitere Erschließungsplanung bereits ab der Ausführungsplanungsphase vorzusehen und bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

5. Technische Vorkehrungen zum Umweltschutz / Immissionsschutz bzw. bauliche oder technische Maßnahmen in Zusammenhang mit Erneuerbarer Energie oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b und 24 BauGB

5.1 Außenbeleuchtung

Hinsichtlich Art und Typ der Lichtquellen (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit (Beleuchtungsstärke) und Bauart sind insektenfreundliche nach unten gerichtete Lichtquellen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden, UV-adsorbierende gekapselte Leuchtenabdeckungen sind einzusetzen, Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig, Skybeamer o.ä. ist ausgeschlossen. Die Beleuchtungsstärke ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Eine direkte Beleuchtung von Gebäuden, Bäumen und sonstigen Gehölzen ist zu vermeiden.

5.2 Solaranlagen

Optionale Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind an Fassaden und auf Dachflächen nach dem aktuellen Stand der Technik zulässig.

B. 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 Grundlage:

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, 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 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wie folgt festgelegt:

1. Es ist im Trennsystem zu entwässern. Die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in den Vorfluter hat in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde zu erfolgen. Eine Einleitegenehmigung ist zu erwirken.
   Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu berücksichtigen.

2. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

C. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

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

Es sind 35.424 Biotopwertpunkte zu kompensieren.

Der Nachweis der Kompensation erfolgt jeweils im Rahmen der nachfolgenden Bauanträge entsprechend der vorgesehenen Versiegelungsanteile.

Die in Anspruch genommene Kompensation ist im Rahmen der Genehmigungsplanung unter Vorlage der Ermittlungsgrundlage (Berechnung) durch die Kommune der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Es ist vorgesehen, dass im Einzelnen wahlweise folgende Möglichkeiten zur Kompensation zulässig sind:

1. Inanspruchnahme von Ökopunkten

Ankauf von Biotopwertpunkten entsprechend der vorgesehenen Versiegelungsanteile aus einem geeigneten Ökopunktekonto.

Die Abbuchung aus dem Ökopunktekonto ist zum Bauantragsverfahren bei der zuständigen Fachbehörde unter Darstellung des erfolgten Ankaufs zu beantragen.

2. Herstellung bestimmter Biotoptypen

2.1 Herstellung einer extensiven Dachbegrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Anrechnung von 16 Biotopwertpunkten je m² begrüntes Dach.

Zugrunde gelegt ist: Typ Nr. 10.720 (19 Punkte) minus Typ Nr. 10.710 (3 Punkte)

2.2 Neuanlage von Fassadenbegrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Anrechnung von 13 Biotopwertpunkten je m² begrünte Fläche.

Zugrunde gelegt ist: Typ Nr. 10.743 (13 Punkte)

D. Bebauungsplan „Dorfgemeinschaftshaus“

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Oberlibbach“ ersetzt nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dorfgemeinschaftshaus“ im Bereich der Neuüberplanung Flur 1, Flurstück 81/4 tlw. in der Gemarkung Oberlibbach.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

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. Versorgung

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen und diese zu berücksichtigen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

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

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen (Mindestabstand 0,5 m) sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft / Bodenaushub / Bauarbeiten

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, aktueller Stand) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten. Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hingewiesen.

Ergeben sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach HAltBodSchG die Bauarbeiten umgehend abzubrechen. Der Sachstand ist dem zuständigen Fachdezernat des Regierungspräsidiums unverzüglich zur Prüfung anzuzeigen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: https://umwelt.hessen.de).

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung, sowie die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG sind zu beachten.

Die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Staatsanzeiger Hessen Nr. 34,21 August 23) ist zu beachten.

- Verdichtung:

Baueinrichtungsflächen sollen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden. Ansonsten sollen Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (künftige Wege- oder Gebäudeflächen), wo möglich/erforderlich sind zur Lastenverteilung Baggermatten zu verwenden. Flächenhafte und ungeregelte Fahrten sind zu vermeiden.

- Vermischung verschiedener Bodenschichten:

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. Ist ein Einbau von ausgebautem unbelastetem Bodenmaterial nicht möglich, sind geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit zu stellen. Das Abschieben des Oberbodens sollte nur in der Zeit von 1.10. eines Jahres bis 28./29. 02. des Folgejahres durchgeführt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerung von über 6 Wochen zu begrünen.

Wiedereinbau zwischengelagerten Bodenmaterials soll horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge erfolgen.

- Einträge von Schadstoffen:

Stoffliche Einträge in den Untergrund, insbesondere durch wassergefährdende Stoffe, wie z.B. Treibstoffe/Schmieröle sind zu vermeiden. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern. Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden. Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern. Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.

- Erosion:

Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

- Baubegleitung:

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

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung (Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen und Bodenmieten).
- Ggf. Ausweisung und Sicherung von Tabuflächen (Grün- und Freiflächen sind während der Bautätigkeit von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten).
- Regelung von Baustraßen, ggf. Regelung des Rückbaus temporärer Baustraßen
- Regelung von Bodenlockerungsmaßnahmen nach Bauabschluss wo erforderlich.
- Formulierung von Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.
- Ggf. Überwachung bei Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität.

4. Regenwassernutzungsanlagen

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Trinkwasser hat, und die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 2 Nr. 2 Buchstabe e Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im Haushalt installiert wurden oder zukünftig installiert bzw. errichtet und betrieben werden, sind nach § 12 TrinkwV durch den Unternehmer und sonstigen Inhaber der Anlagen schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen (bei Errichtung der Nichttrinkwasseranlage spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und die Stilllegung der Nichttrinkwasseranlage innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung).

5. Wasserwirtschaft / Erdwärme / Entwässerung

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 der Regierungspräsidien wird hingewiesen.

Die Nutzung von Erdwärme ist im Rahmen des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für den jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Entsprechende Erlaubnisanträge sind ggf. bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen. Eine gutachterliche Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse ist einzuholen. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

6. Altlasten

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

7. Kampfmittel

Sollte sich bei Bautätigkeiten ein Verdacht auf ein Vorkommen von Kampfmitteln ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Hess. Nachbarrechtsgesetz, Hess. Naturschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz

Die Regelungen des NachbG (Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen) und die Vorgaben des BNatSchG und des HeNatG sind zu beachten.

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

9. Verkehr

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

10. Plangenauigkeit

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

11. Pflanzlisten empfohlener Arten

Laubbäume 2. und 3. Ordnung, Stadtklimageeignet, Vogelschutz

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	SchH
Felsenbirne	(Amelanchier arborea „Robin Hill“)	
Gemeine Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	
Hainbuche	(Carpinus betulus)	SchH
Kornelkirsche	(Cornus mas)	SchH
Obstbäume	in Sorten	
Schlehe	(Prunus spinosa)	
Thüringische Mehlbeere	(Sorbus thuringiaca „Fastigiata“)	
Zierapfel / Zierkirsche	in Sorten“	

Heimische Sträucher,

Echte Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)	
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)	SchH
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)	
Hunds-Rose	(Rosa canina)	
Kornelkirsche	(Cornus mas)	
Ohr-Weide	(Salix aurita)	
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	
Purpur-Weide	(Salix purpurea)	
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)	
Wein-Rose	(Rosa rubigonosa)	
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	

Laubziergehölze

Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum „Schmidt“)	
Berberitze	(Berberis vulgaris)	
Echte Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)	
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa	
Feuerdorn	(Pyracantha coccinea & Sorten)	SchH
Gemeiner Flieder	(Syringa vulgaris)	
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)	
Rose	(Rosa spec.)	
Zaubernuss	(Hamamelis mollis)	

Für Schnitthecken geeignet: Kennzeichnung SchH

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift über das zentrale Internetportal des Bundes nach § 20 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 11. November 2020 (BAnz AT 23.11.2020 B5)

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert BGBl.. I Nr. 257 vom 29.10.2025, Inkraft getreten am 30.10.2025

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 43 vom 16.07.2021 S. 2598, 2716) Inkrafttreten 01.08.2023

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

Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598), in Kraft getreten am 01.08.2023

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I Nr. 14 vom 06.04.2021 S. 540) zuletzt geändert BGBl. I Nr. 151 vom 15.05.2024

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 BGBl. I Nr. 153 vom 15.05.2024

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen
(Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 56 vom 08.03.2023

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) Letzte Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
(Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16 vom 24.03.1998 S. 502) zuletzt geändert BGBl. I Nr. 9 vom 03.03.2021 S. 306

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), BGBl. I Nr. 4 vom 02.02.2021 S. 123), zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 58 vom 27.02.2025). Die Änderung tritt am 28. Februar 2025 in Kraft.

Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften
Gesetz vom 03.07.2023 BGBl 2023 I Nr. 176, 214; Geltung ab 07.07.2023

Hessische Bauordnung
(HBO)vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 14.Oktober 2025, GVBl. 2025 Nr. 66

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 GVBl. Hessen Nr. 6 vom 27.02.2023, S. 90

Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz
(HAKrWG) vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

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

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft
(HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Hessen Nr. 18 vom 07.06.2023, S. 379) zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 22 vom 11.07.2023, S. 473

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung
(Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. Hessen I Nr. 21 vom 08.10.2007, S. 652) zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 36 vom 08.10.2021, S. 602

Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. Hessen I Nr. 30 vom 27.09.1962, S. 417), zuletzt geändert am GVBl. Hessen Nr. 29 vom 05.10.2022, S. 460

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 GVBl. Hessen Nr. 21 vom 10.07.2023, S. 426

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 23 vom 23.12.2010, S. 548), zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 22 vom 11.07.2023, S. 473

Kreislaufwirtschaftsgesetz
(KrWG) 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 BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025

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 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 BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023

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 BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025

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 GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten
(Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005 S. 258; BGBl. I Nr. 18 vom 29.03.2005 S. 896) zuletzt geändert BGBl. I Nr. 3 vom 28.01.2013 S. 95

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	07.12.2023
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB	12.12.2025
2. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, sowie deren Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs.2 BauGB	12.12.2025
b) Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Internet und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB	15.12.2025 bis 20.01.2026
3. a) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2025	15.12.2025 bis 20.01.2026
b) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs.2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB	26.02.2026
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB	26.02.2026

5. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 23.03.2026

Jan Kraus
-Bürgermeister-

6. Als Satzung ausgefertigt.
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 23.03.2026

Jan Kraus
-Bürgermeister-

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten gem. § 10 Abs.3 BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 17.04.2026 ortsüblich, öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 17.04.2026

Jan Kraus
-Bürgermeister-

Übersichtsplan ohne Maßstab
Planbereich
Scheid
Spitzwald
(C)opyright 2009 ATKIS, DTK25-V, DGM-D 25; BKG / NAVTEQ / ADFC

Planung:

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:

Gemeinde Hünstetten
Ortsteil Oberlibbach
"Feuerwehrgerätehaus Oberlibbach"

Planbezeichnung: Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger:	Planung:

Maßstab:	Plan-Nr.:	Plottdatum:	Planstand:
1:1000	1	20.02.2026	03.03.2026

Bearbeitung: H.K.
Zeichner: H.J.

M:\Bauleitplanung\Hünstetten\Oberlibbach\Feuerwehrgerätehaus\S\B-Plan_FfG klein.dwg