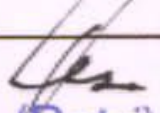
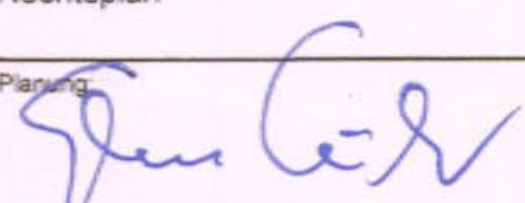


SLE-CONSULT Dipl.-Ing. Egon Köhler  Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de		Planungsträger:  Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten	
Projektbezeichnung: Bebauungsplan für den Bereich "Weinsoder" Ortsteil Strinz-Trinitatis			
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Planungsstand: Rechtsplan	
Planungsträger:  (Petri) Bürgermeister		Planung: 	
Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 10.10.2011	
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: M.W.	





ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

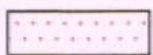
z.B.: Fl. 32

Flurnummer

z.B.: 7

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Hinweise

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

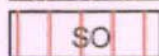
MI	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,6	1,2	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0	0°-60°	Bauweise offen [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
2 Wo		Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO]

FH max = 11,5m
AWH max = 7,5m

Höchstgrenze der Firsthöhe
Höchstgrenze der Außenwandhöhe
[§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]



Mischgebiet (MI) [§ 6 BauNVO]



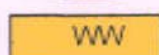
Sonstiges Sondergebiet (SO) [§ 11 BauNVO]
landwirtschaftliche Betriebsstelle Zweckbestimmung:
Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe



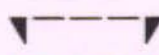
Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Einbahnstraße



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



Einfahrtsbereich (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)



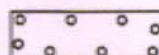
Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

PG

hier: Private Grünfläche

ÖG

hier: Öffentliche Grünfläche



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

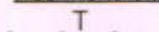


Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
[§ 9 (1) 25 b BauGB]



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

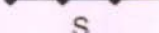
Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]



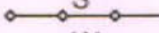
unterirdische Leitung der Telekom



oberirdische Leitung der Telekom



unterirdische Leitung der Süwag Strom



unterirdische Leitung Wasser

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

Östliche Aartal- Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Windhausen", Gemeindefeldabteilung 308 teilweise Flur 12, Flurstück 14/1 tlw.

Maßstab: 1 : 4000



Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (§1a BauGB, gem. § 10 HAGBNatSchG)
 Östliche Aartal- Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Windhausen", Flur 12, Flurstück 14/1 tlw., Waldabteilung 308, Fläche 5 gesamt $32.382 \text{ m}^2 \times 4 \text{ BWP/m}^2 = 129.525 \text{ BWP}$ Aufwertung

— — — — — Zugeordnete Teilfläche 5: $10.861 \text{ m}^2 \times 4 \text{ BWP/m}^2 = 43.444 \text{ BWP}$ Aufwertung

Übersichtsplan ohne Maßstab



Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 11.555 m ²
<u>Baufläche MI</u>	= 4.580 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 2.748 m ²
Freifläche	= 1.832 m ²
davon Zufahrten, Stellplätze etc. max.	916 m ²
davon Freifläche min.	916 m ²
<u>Baufläche SO</u>	= 3.040 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 1.824 m ²
Freifläche	= 1.216 m ²
davon Zufahrten, Stellplätze etc. max.	608 m ²
davon Freifläche min.	608 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 2.240 m ²
Straße	= 1.795 m ²
Wirtschaftsweg	= .355 m ²
Stellplätze	= 90 m ²
<u>Grünfläche</u>	= 1.695 m ²
öffentliche Grünfläche ÖG	= .230 m ²
private Grünfläche PG1	= .225 m ²
private Grünfläche PG2	= .440 m ²
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	= .800 m ²

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN
DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

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
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2	III	o (offen)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 3. Einzelhandelsbetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungstätten Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbau-Werkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzerien ausgeschlossen.
SO Sonstiges Sondergebiet landwirtschaftliche Betriebsstelle Zweckbestimmung: Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe § 11 BauNVO	0,6	1,2	III	a (abweichend, Gebäude über 50 m Gesamt- länge sind zulässig)	Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig. Stallungen zur privaten Pferdehaltung und Anlagen zur Entmistung sind nur zu privaten Zwecken zulässig. Die private Pferdehaltung ist zulässig. Alle Vorhaben und bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft / Pflanzenbau / Pflanzenproduktion zweckdienlich sind, sind zulässig. Landwirtschaftliche Nutztierhaltung ist ausgeschlossen. Elektrotechnik-Gewerbe ist zulässig. Innerhalb von Gewerbeflächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

2. Zulässig im Mischgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser [§ 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 22 (2) BauNVO]
3. Das Mindestmaß eines Baugrundstückes beträgt 400 m² bei Einzelhausbebauung und 320m² bei Doppelhausbebauung [§ 9 (1) Nr. 3]. Es dürfen pro Grundstück max. 2 Wohnungen errichtet werden.
4. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO] sowie § 18 (1) BauNVO

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:
Mischgebiet:

- maximal zulässige Firsthöhe	FH max. = 11,50m
- maximal zulässige Außenwandhöhe	AWH max. = 7,50m
- maximal zulässige Außenwandhöhe Pultdächer	AWH max. = 8,50m
- maximal zulässige Außenwandhöhe Flachdächer	AWH max. = 8,00m

Sonstiges Sondergebiet:

- Maximal zulässige Firsthöhe geneigte Dächer	FH max. = 12,00 m
- maximal zulässige Außenwandhöhe Flachdächer	AWH max. = 8,50 m

Definition und Ermittlung von Außenwand- und Firsthöhen

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

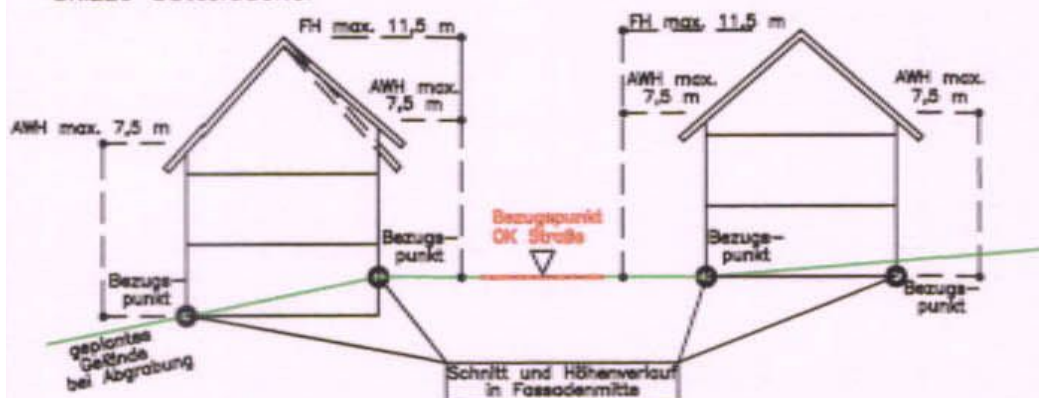
Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes – in der Mitte der Fassade – mit der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße.

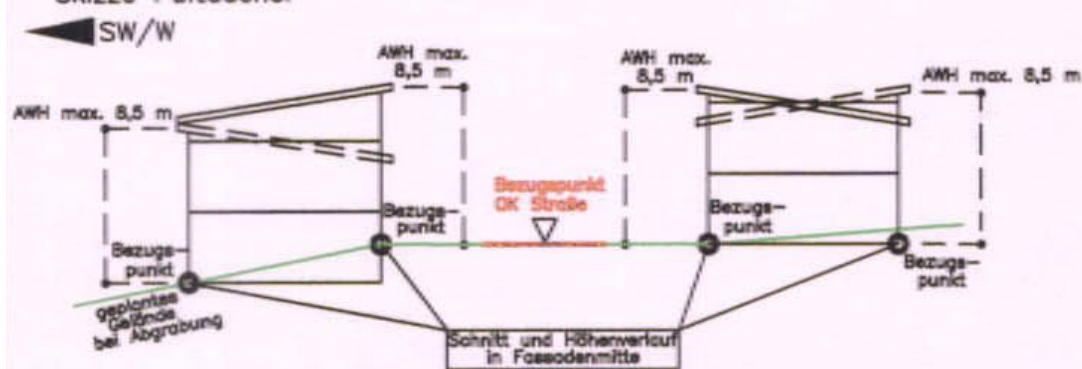
Höhenbezugspunkt für die maximale Außenwandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes – in der Mitte der Fassade – mit der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße.

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

Skizze Satteldächer



Skizze Pultdächer



5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
6. Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünflächen (PG2) ist je Grundstück max. eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Versiegelung von 20 m² zulässig.
7. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)
Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.
8. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 23 und 25 a und b, BauGB
 - 8.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Befestigungen für Grundstückszufahrten und – zuwege sowie für Stellplätze sind als teilversiegelte Oberflächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenziegel o. ä.) oder als vollversiegelte Oberflächenbefestigung mit einer seitlichen Entwässerung in angrenzende Grundstücksfreiflächen mit Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dem entgegenstehen. Vollversiegelungen ohne Versickerung über die belebte Bodenzone und Abdichtungen sowie sonstige Einrichtungen zur Grundwassersicherung werden insbesondere bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, erforderlich.
 - 8.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
 - 8.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB)
 - a. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (1., 2. oder 3. Ordnung) oder Obstbaum zu pflanzen.
 - b. Zur Ortsrandeingrünung ist eine private Grünfläche (PG 2) festgesetzt. Hier ist je lfd. 10 m Länge ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (1., 2. oder 3. Ordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Die privaten Grünflächen sind, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und einer Werbetafel, von Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen freizuhalten. Die Private Grünfläche darf zu Zwecken der Grundstückszufahrten im dargestellten Einfahrtbereich teilweise versiegelt werden.
 - c. Zur Durchgrünung ist eine öffentliche Grünfläche (ÖG) zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Hier ist je 50 m² ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und je 10 m² ein Strauch zu pflanzen. Dabei sind die Sträucher in Pflanzgruppen zu 5–8 Stück zusammenzufassen. Die dazwischen entstehende Freifläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen und 1–2 x jährlich zu mähen/mulchen. Innerhalb dieser Grünfläche sind Nebenanlagen, Einfriedungen und Versiegelungen unzulässig.
 - d. Zur Ortsrandeingrünung ist eine private Grünfläche (PG 1) mit Anpflanzung einer Heckenstruktur festgesetzt. Hier ist je lfd. 20 m ein hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und je lfd. 2 m ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt 1-reihig mittig der PG 1. Die Heckensträucher sind abschnittsweise im 7–10 jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Der entstehende Saumbereich ist mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen und 1–2 x jährlich zu mähen/mulchen.
 - e. Zur Überpflanzung der dargestellten Stellplätze im Bereich der PG1 sind großkronige Laubbäume der Qualität Solitär, 3xv, mB, H=200 – 250 cm zu verwenden.
 - f. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Bepflanzungsfestsetzungen

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

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

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

b) MITTLERE BÄUME (10-25 m)

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	tro fr fe
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	fr

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	tro fr
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	tro fr

d) OBSTGEHÖLZE

Äpfel	Süßkirschen
Erbacher Mostapfel	Kassins Frühe
Haugapfel	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Gelber Edel	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	Birnen
Landsberger Renette	Pastorenbirne
Brettacher	Gräfin von Paris
Ontario	Köstliche von Cheneu
Schöner aus Boskoop	Gellerts Butterbirne
Oldenburger	Nordhäuser Winterforelle
Rheinischer Winterrambour	Gute Graue
Rheinischer Bohnapfel	Oberösterreichische Weinbirne
Jakob Fischer	Stuttgarter Gelbhirtle
Jakob Lebel	Philippsbirne
Roter Boskoop	Williams Christbirne
Kaiser Wilhelm	
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>	- Hundrose	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	tro fr
<i>Rubus fruticosus</i>	- Brombeere	tro fr
<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere	tro fr

h) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu	fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün	fr

i) SCHLINGPFLANZEN

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

8.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB

i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1. Dächer

Es sind, auch für Garagen und Carports, Flach-, Pult-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 0° - 60° Grad zulässig.

Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig.

Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.

Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.2. Fassaden

Ausser Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Aussenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen

Gebäudeteile unterhalb Oberkante Rohfußboden Kellergeschoss (Fundamente) sind niveaugleich mit Boden anzudecken.

3. Gestaltung von Werbeanlagen

3.1 Allgemeine Anforderungen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Beleuchtete und dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung ist ausgeschlossen.

Es sind Werbeanlagen nur in Form von Hinweisschildern auf Beruf, Gewerbe sowie Wohnungen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m² begrenzt. Zulässig ist ein Hinweisschild je Gebäudezugang.

Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe bzw. die Oberkante Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

3.2 Freistehende Werbemasten

Freistehende Werbetafeln müssen von der Verkehrsfläche mindestens 1,50 m zurückstehen. Je angesiedeltem Betrieb, ist eine Werbetafel zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

Abweichend von Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten vom 16.11.1995 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass je Wohnung eine Mindestzahl von 2 Stellplätzen erforderlich ist. Diese sind auf der zugehörigen Baugrundstücksfläche nachzuweisen. Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten zu beachten.

C. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

1. Geruchsmissionen

Bezüglich der Geruchsmissionen werden in dem Bebauungsplan die relative

Häufigkeit der Geruchsstunden bezogen auf die Jahresstunden festgelegt. Als Immissionswerte (relative Häufigkeit der Geruchsstunden) werden festgesetzt:

Wohn-/Mischgebiete	10%
Gewerbe-/Industriegebiete	15%
Dorfgebiete	15%
Landwirtschaftliche Betriebe einschließlich Wohnhäuser im Außenbereich	25%

Luftreinhaltung Geruch

Zur Vermeidung von Geruchsimmissionen sind Anlagenteile, die geruchsintensives Material enthalten (z.B. Lagerflächen), nach dem Stand der Technik möglichst geschlossen zu halten und nur für Befüll- und Entnahmevorgänge zu öffnen. Abluftströme des Gewerbebetriebes im Sondergebiet sind gefasst über Dach senkrecht nach oben in die freie Luftströmung abzuleiten.

2. Lärmimmissionen

Die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Lärmschutz

Die Geräuschemissionen dürfen unter Berücksichtigung der Vorbelastung die festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Es gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Mischgebiete (MI):	tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)

Als Nachtzeit gilt die Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Einhaltung der Immissionswerte Geruch und Lärm muss in dem Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Konkrete Regelungen zur Einhaltung von Immissionswerten bleiben dem erforderlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden die Bedingungen dann rechtlich verbindlich festgeschrieben.

F. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren, soll gem. § 42 HWG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Tankstelle.

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

2. Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).
3. Es ist außerdem 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 (§ 55 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

G. 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.

3. Abfallwirtschaft

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

4. Anfallender Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll gem. § 5 KrW-/AbfG nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der 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. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9–12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

5. Straßenbeleuchtung

Es wird empfohlen, geschlossene, gerichtete Leuchten vom Typ HSE/T (Natriumdampfhochdrucklampen) 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.

6. Bauweise

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich.

7. Energieeinsparung

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.

8. Retentionszisternen

Falls die Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

9. 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.

H. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Für die möglichen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ökopunktekonto gem. § 1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG in Anspruch genommen.

Durch Ökopunktehandel steht der Gemeinde Hünstetten die Maßnahme Östliche Aartal- Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen „Windhausen“, Flur 12, Flurstück 14/1 tlw., Gemeindewaldabteilung 308, Teilfläche 5 vollständig zur Verfügung.

Aus dieser Maßnahme werden in einem 2. Teilungsbereich lt. Planzeichnung 10.861 m², dies entspricht dem Äquivalent von 43.444 WP, zugeordnet.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des 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) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 01. März 2010).

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

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz 28. September 2005 (GVBl. Nr. 23, S. 662), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631, 632), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429).

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

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

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

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

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

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

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	16.12.2010
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	03.01.2011
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	24.06.2011
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) BauGB]	04.07.2011 bis 05.08.2011
3. a) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	04.07.2011 bis 05.08.2011
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	10.08.2011
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	12.08.2011
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	15.08.2011
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	22.08.2011 bis 23.09.2011
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	06.10.2011
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	11.10.2011
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	06.10.2011
Ausgefertigt: 5. April 2012 Gemeinde Hünstetten Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten, den 7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 11. April 2012	

A. Petri
-Bürgermeister-

A. Petri
-Bürgermeister-