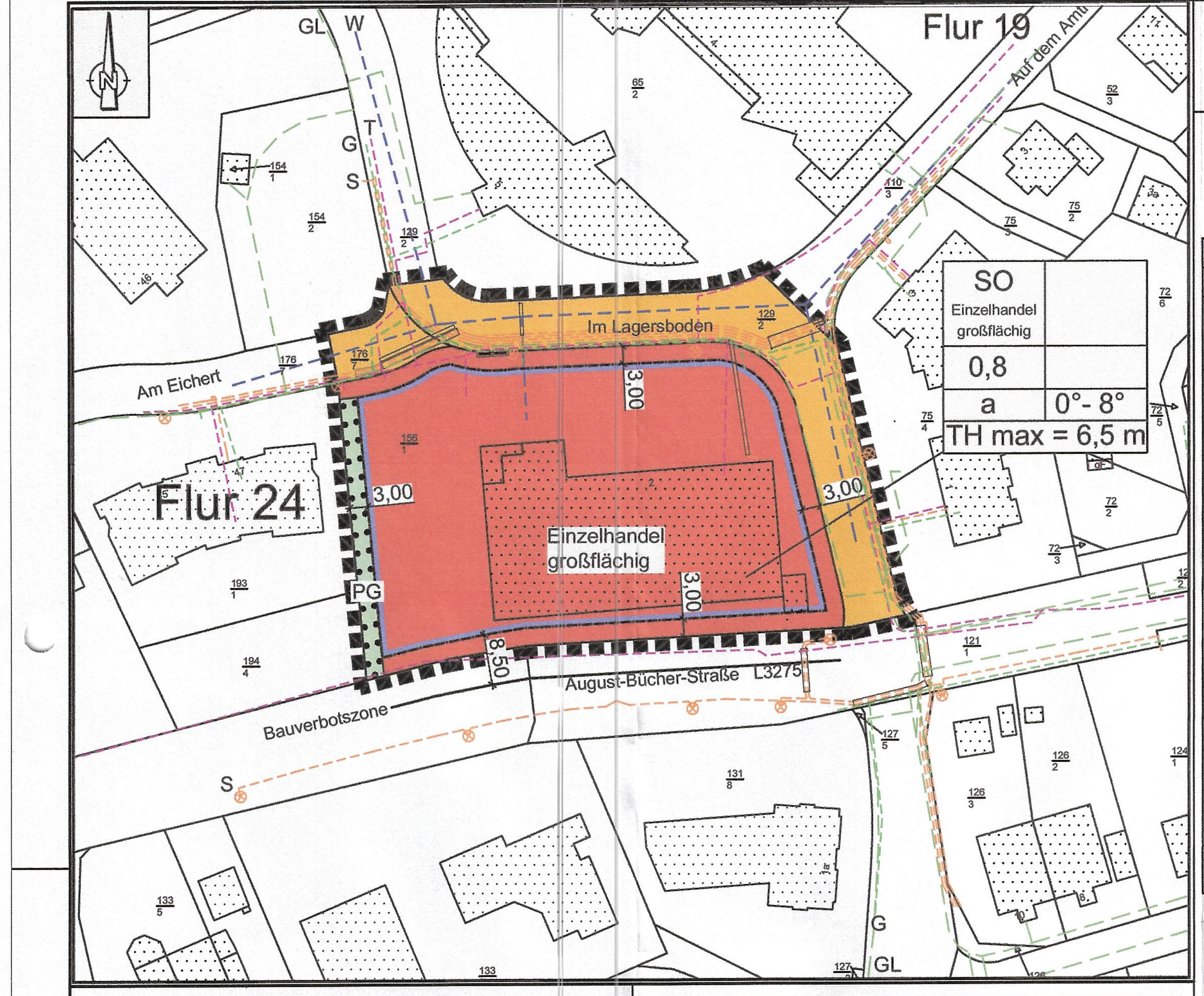

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z. B.: Fl. 24	Flurnummer
z. B.: $\frac{152}{2}$	Flurstücksnummer
―	Flurstücksgrenze
▨	Bauliche Anlage Bestand

Festsetzungen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
überbaubar / nicht überbaubar	Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]

SO Einzelhandel großflächig	
0,8	--
a	F, P 0° - 8°
TH max = 6,5 m	

Art der baulichen Nutzung SO=Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 BauNVO] a=abweichend Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO]	Dachform F= Flachdach, P=Pultdach Dachneigung
FH=Höchstgrenze der Firsthöhe GH=Gesamthöhe TH=Traufhöhe [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]	

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 5.125 m²
Baufläche SO	= 3.763 m²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 3.010 m²
Freifläche	= .753 m²
Grünfläche PG	= .142 m²
Verkehrsfläche	= 1.220 m²

🟥	Sonstiges Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Einzelhandel großflächig
🟧	öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
🟩	Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]
PG	Private Grünfläche

Nachrichtliche Übernahme

K	unterirdische Leitung Kanal
W	unterirdische Leitung Wasser
S	unterirdische Leitung Strom
G	unterirdische Leitung Gas
T	unterirdische Leitung Telekom
GL	unterirdische Leitung Glasfaser
⊗	Straßenbeleuchtung
―	Bauverbotszone

Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Wallbach
Bebauungsplan gem. § 13a BauGB
für den Bereich "Im Lagersboden 2"

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
§ 1 Abs.2 BauNVO	§ 16 BauNVO			§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	§ 1 Abs.5 u. 6 BauNVO
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	§ 19 Grundflächenzahl	§ 20 Geschossflächenzahl	§ 20 Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
SO Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" § 11 Abs. 3 BauNVO	0,8 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu GRZ = 0,9 ist zulässig.	-		a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig)	**Zulässig**: Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel- und Getränkemarkt mit Bäckereifiliale einschließlich erforderlicher oder zweckdienlicher Nebenanlagen. Die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche beträgt 900 m². Es zählen zur Verkaufsfläche: • Standflächen für jegliche Art der Warenpräsentation • Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc. • Kassenzonen • Schaufensterzonen • Bereich von Warenpräsentation und -verkauf im Freien Randsortimente dürfen auf max. 5 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 100 m². Die Bestuhlung ist auch innerhalb der Freifläche zulässig. Die bestuhlte Fläche (Backshop mit Tischen und Stühlen) dient dem Verzehr der zuvor erworbenen Backwaren und zählt nicht zur Verkaufsfläche. Es ist eine Wohnung für Betriebsinhaber, Personal / Hausmeister zulässig.

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 Traufhöhe für Flach- und Pultdächer bis 8 ° TH max. 6,5 m

Definition und Ermittlung von Gesamt- und Firsthöhen
Als maximal zulässige Traufhöhe **TH** gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung. 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

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

Es ist die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde anzuhalten.

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

5.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB
Befestigungen für Grundstückszufahrten und - zuwege sowie für Stellplätze sind, soweit dies die Nutzung zulässt, oder andere gesetzliche Vorgaben nicht entgegen stehen und eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen ist als teilversiegelte Oberflächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenziegel o. ä.) vorzusehen oder im Bedarfsfall als vollversiegelte Oberflächenbefestigung.

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

5.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB

a. Es sind für Baumpflanzungen, ausgenommen von Obstbäumen, hitzetolerante Arten aus folgender Liste auszuwählen (Qualität: 2xv, 150 cm):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill"
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Mehlbeere	Sorbus aria Magnifica o. Sorbus intermedia Brouwers

b. Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG durchzuführen. Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind spätestens im darauffolgenden Jahr nachzupflanzen. Baumscheiben dürfen durch Gitter gegen Verdichtung gesichert werden, müssen jedoch mind. 5 m² versickerungsfähige Fläche bereitstellen.

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

a. Optionale 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. 15 cm hergestellt werden.

b. Zukünftig sind für Glasflächen und Fenster im Sinne der Eingriffsminimierung Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag, hier entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.

c. 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 geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (bauliche oder technische Maßnahmen in Zusammenhang mit Erneuerbarer Energie oder Kraft-Wärme-Kopplung)

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % mit Photovoltaik Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Installation von Solarthermie darf diesen Prozentsatz um max. ein Viertel schmälern.
Bei Ausführung eines entsprechenden prozentualen Anteils der Dachfläche (1:1) als extensiv begrüntes Dach, entfällt die Verpflichtung zur Ausstattung der Solarmindestfläche.

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

7.1 Für neu hinzukommende funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.

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

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

1. Bauform

1.1 Dächer

a) Es sind Flach- Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 0° - 8° zulässig.
b) Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, Anlagen, die einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, sollen ebenfalls reflexionsarme Oberflächen nach Stand der Technik aufweisen.

2. Werbeanlagen

a) Werbung an Gebäudefassaden darf 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
b) Freistehende Werbetafeln dürfen eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten.
c) Dynamische Leucht-Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung ist ausgeschlossen.

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

Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an das Mischsystem angeschlossen werden. Brauchwassernutzung ist unter Einhaltung einschlägiger Vorschriften zulässig.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden, 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. Verlegen von Leitungen

Allgemein:
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten 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 einzubinden.
Strom, Gas:
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 Unterkante 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 Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).
Telekommunikation:
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 Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.
Es wird davon ausgegangen, 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.
Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.
Die oberirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen mit Masten ist nicht zulässig, um das städtebauliche Bild nicht negativ zu beeinträchtigen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

3. Boden / Grundwasser

Ggf. anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. 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.
Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.
Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten 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 (Unkrautsamenpotential).
Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 BundesBodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:
Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer
(jeweils unter: https://umwelt.hessen.de)
Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden. Wo erforderlich, sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung in der Bauphase zu treffen.
Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.
Bei der Unterkellerung ist der Flurabstand des Grundwassers zu berücksichtigen und die Bauausführung entsprechend zu planen.

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan, unter Berücksichtigung der wie vor genannten Ausführungen, folgende bodenschützende Komponenten enthalten:
- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten, etc.
- Wo möglich Eruierung von Tabuflächen wie spätere Garten- oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen mit Lockerung der Böden nach Bauabschluss.
- Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.

4. Atlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

5. Kampfmittelräumdienst

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),), in der Fassung vom 07.07.2023 Änderung durch Artikel 1 G. v. 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 43 vom 16.07.2021 S. 2598, 2716) Inkrafttreten 01.08.2023
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Inkrafttreten letzte Änderung 04.03.2021, BGBl. I Nr. 9 vom 03.03.2021 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. 922) m.W.v. 23.06.2022
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
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 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 am 04. Januar 2023 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 5 vom 11. Januar 2023)
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), zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)
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
Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft
(Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. 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. 75)
Hessisches Denkmalschutzgesetz
(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 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
(HAKrWG) vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO)vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571
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 am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (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 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)
Hessisches Wassergesetz
vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 766)
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 2808
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. 2694)
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 den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen
(Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; (GVBl. 2014, 286)
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 01.01.2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023)
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 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 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 am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)
Zweite Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung
(Trinkwasserverordnung - TrinkwV) BGBl. 2023 Nr. 159 vom 23.06.2023; Ausfertigung am 20.06.2023

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [gem. § 13 a BauGB].	24.03.2022
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 a BauGB]	24.11.2023
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 a BauGB]	27.11.2023 bis 03.01.2024
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 a BauGB]	27.11.2023 bis 03.01.2024
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 a BauGB]	16.05.2024
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 a BauGB]	11.06.2024
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 Absatz 1 BauGB]	16.05.2024

8. 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 18.06.2024

Jan Kraus
-Bürgermeister-

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB].
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde

am 12.07.2024 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Hünstetten, den 12.07.2024

Jan Kraus
-Bürgermeister-

Übersichtslageplan ohne Maßstab

(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:

Bebauungsplan
für den Bereich **"Im Lagersboden 2"**
Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Wallbach

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

Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 14.07.2022	Planungsstand: 10.06.2024
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: M.W./H.J.	

CAD-File: M:\Bauleitplanung\Hünstetten\Wallbach\Im Lagersboden 2\S\B-Plan.dwg