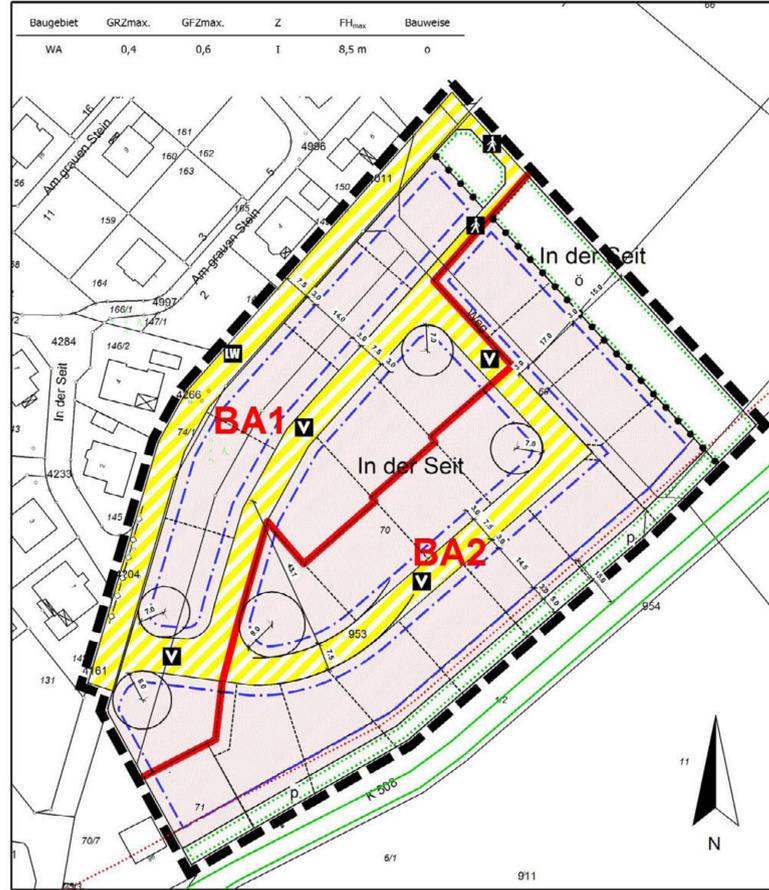


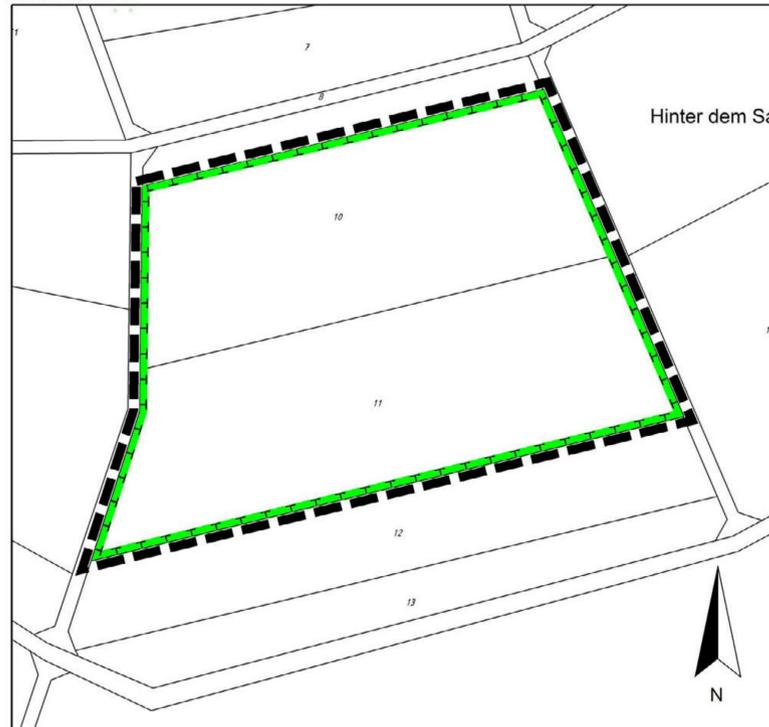


Bauleitplanung der Gemeinde Hünfelden
Bebauungsplan „In der Seit III“ im Ortsteil Neesbach

Plankarte 1



Plankarte 2



I. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung, die Hessische Bauordnung (HBO), und das hessische Naturschutzgesetz (HENatG) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschoßflächenzahl
 - I Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - FHmax. Firsthöhe = 8,50 m
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze
 - o offene Bauweise
- Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)**
- hier: Telekommunikationskabel, unterirdisch
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)**
- hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - hier: Landwirtschaftsweg
 - hier: Fußweg
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)**
- Umwandlung von Acker in Grünland / Entwicklung zu einer Kräuterverwiese
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) 25 a BauGB)**
- ö öffentliche Fläche, hier: Ortsrandeingeünzung
 - p private Fläche, hier: Ortsrandeingeünzung
- Sonstige Planzeichen**
- Begrenzung des befestigten Fahrbahnrandes der K 508
 - von Bebauung freizuhaltender Abstand zur K 508
 - BA 1 Bauabschnitte
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans werden.
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO: Die maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Höhe der Fahrbahnmitte, gemessen in der Mitte des Grundstücks der jeweils endausgebauten Erschließungsstraße.
- Garagen, Stellplätze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 5, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Mindestabstand zur erschließenden Verkehrsfläche sind 3 m einzuhalten.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten hat bevorzugt in Form wasserdurchlässiger Decken zu erfolgen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster).
- Innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereichs sind großkronige Laubbäume wechselseitig in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksfreiflächen erfolgt oder die Wurzelraumdurchlüftung durch luft- und wasserdurchlässige Bodenbeläge sichergestellt ist, beträgt die Mindestgröße der Baumscheibe 8 qm.
- Das Ausgleichsdefizit von 73.099 Punkten wird über das Öko-Konto der Gemeinde Hünfelden ausgeglichen. Hierzu werden die bereits umgesetzten Maßnahmen in Anrechnung gebracht:
Ortsteil Mensfelden; Flur 76, Flurstücke 10 (tlw.) und 11: Umwandlung von Acker in Grünland / Entwicklung einer Kräuterverwiese (siehe Plankarte 2)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB:
- Innerhalb der privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro Baugrundstück die Pflanzung einer großen zweireihigen Baumhecke in 5 m Breite mit je einer Baum- bzw. Strauchpflanzung à 2,0 m² (Alternierende Pflanzung) vorzusehen. Anteil der Bäume 2. Ordnung ist mindestens 15 % an der Südseite des Plangebietes (Vermeidung übermäßiger Beschattung wegen Nutzung von Sonnenenergie). Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen (Pflanzenliste siehe Umweltbericht).
Bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche und Kompostiereinrichtungen sind unzulässig.
- An der östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches ist auf 1465 m² eine analog 5.1, jedoch 7-reihige Gehölzpflanzung vorzusehen. Hier sind zusätzlich zu den unten aufgeführten Arten je 3 Eichen (*Quercus petraea*) und 3 Linden (*Tilia cordata*) als Überhälter in einer Qualität 3xv, 12-14 cm StU vorzusehen.
- Die Gehölze sind in den ersten 3 Jahren jährlich, danach mindestens alle 3 Jahre nach Bedarf zu pflegen. Pflanzausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden, soweit diese nicht innerhalb der Verkehrsfläche angelegt werden können.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Im Bereich der Hauptdächer der Gebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig, bei Nebendächern und Dächern von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig, Flachdächer sind zu begründen.
- Zur Dacheindeckung zulässig sind ausschließlich nicht glänzende Materialien dunkler Farbe (rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz). Thermische Solaranlagen oder Photovoltaik-Anlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Gestaltung der Einfriedungen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke auszugestalten. Zulässig sind zudem offene Holzzaune und Einfriedungen aus Drahtgeflecht. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25m², 1 Strauch 1m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden angerechnet.

IV. Festsetzung gem. § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:

Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu sammeln und zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken einer Nutzung nicht entgegenstehen.

V. Hinweise:

- Wasserschutz
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen I und II“ der Gemeinde Hünfelden, ID 533-042 (StAnz. 39/87, S. 1977). Die Ver- und Gebote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.
- Bergbau
Das Plangebiet liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Bergbau ist nach den Unterlagen des Dez. 44 „Bergaufsicht“ beim Regierungspräsidium Gießen nicht betrieben worden.
- Denkmalschutz
Gemäß § 20 HDschG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Brandschutz
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Zur Berechnung der Löschwassermenge sind die Vorschriften nach F90/DIN 4102 bzw. F30/DIN 4102 zu beachten.
Im Plangebiet sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gem. DIN 14909 vorzusehen.
- Die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünfelden in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung ergänzt.

VI. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem § 2 Abs. 1 BauGB	20.09.2007
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	05.06.2008-07.07.2008
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	09.10.2008
Entwurfsoffenlage gem. § 4a Abs. 2 BauGB	17.10.2008-17.11.2008
Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	12.02.2009
Erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20.02.2009-20.03.2009
Satzungsbeschluss	31.03.2009
Inkrafttreten	
Hünfelden, den	Siegel
	Bürgermeister

VII. Übersichtskarten



Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Neesbach

Bebauungsplan „In der Seit III“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden – Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: pgs@seifert-land.de

Datum: 10/2008
zul. überarb.: 03/2009
Bearbeiter: H. Christophel
J. Benavides
Vermessung: J. Benavides
digit. erstellt: J. Benavides
in: PolyGIS 8.51
Plangröße (in cm): 80 x 60
Maßstab: 1:1.000