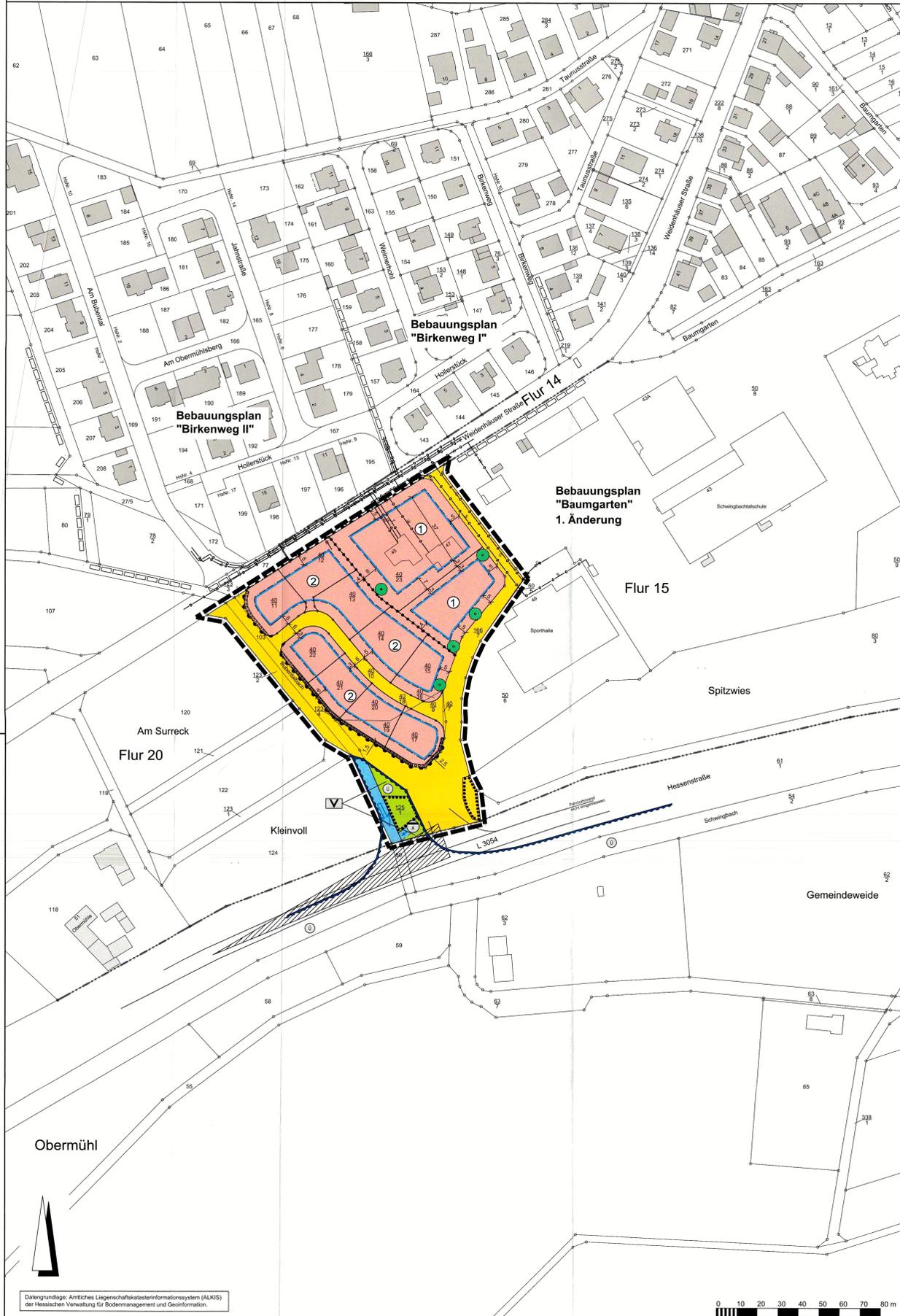


Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

"Am Surreck" (Alte Gärtnerei)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618), Hessisches Wasserrecht (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- E / ED nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig) vgl. textliche Festsetzung 1.4

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfächen
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Örtliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Grabenparzelle
- geplante Grabenparzelle
- Abwasser (Auslaufbauwerk)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gasleitung der EnergieNetz Mitte (nicht eingemessen)
- Niederstromleitung der EnergieNetz Mitte (nicht eingemessen)
- Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik (nicht eingemessen)
- Trinkwasserleitung des Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (nicht eingemessen)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH	Haustyp
1	WA	0,3	0,6	II	o	10,0 m	-
2	WA	0,3	0,5	II	o	10,0 m	E / ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2:
- In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 darf die maximale Firsthöhe der Gebäude 10,00 m nicht überschreiten.
- Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- Stoffgeschosse sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:
 Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Vor der Garage (bzw. Carport) ist eine Zufahrt mit mind. 5,00 m Länge oder ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück anzurorden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.

Eingriffsmindernde Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- Hoffflächen, Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten etc.) sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies oder weittufiges Pflaster).
- Die öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) ist 1-2 mal im Jahr zu mähen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB:

- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB gilt:
- Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen gilt es einzelne Sträucher und Hecken zu pflanzen, je lfd. 2,50 m ein Strauch.
- Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zum Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung

- | | | |
|---|---|----------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| Salix caprea | - | Silweide |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten | | |

Sträucher

- | | | |
|--------------------|---|------------------|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hassel |
| Viburnum opulus | - | Gew. Schneeball |
| Amelanchier ovalis | - | Felsenbirne |
| Euonymus europaea | - | Platanfächer |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Sambucus nigra | - | Schw. Holunder |

Kletterpflanzen

- | | | |
|--|---|---------------|
| Clematis vitalba | - | Gem. Waldrebe |
| Hedera helix | - | Efeu |
| Humulus lupulus | - | Hopfen |
| Lonicera caprifolium | - | Geißblatt |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | - | Wilder Wein |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,15 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):

- Dachgestaltung:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- Bei Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet 1-2 sind Hauptdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Bei Nebendächern zum Hauptdach sind auch Dachneigungen unter 20° zulässig.
- Bei Garagen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.
- Gaube sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/4 der Traufflänge). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
- Zur Dachendeckung sind rote (hell bis dunkel), braune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende (blendende) Dachendeckungen.
- Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Einfriedungen:

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Ausnahme: Punktdarmen für Zaunelemente sind zulässig.
- Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind aus Drahtgeflecht (u.a. Stabgitterzäune) oder Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder als Heckenpflanzung zulässig.
- Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,90 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.
- Grundstücksflächen:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 Mind. 80 % der Grundstücksflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Davon sind 30 % mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Als bepflanzt gilt: je 40,00 m² ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum oder je 4,00 m² ein standortgerechter, einheimischer Laubstrauch. Die Anpflanzungen gemäß Festsetzung 1.7.1 kann angerechnet werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

- Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hüttenberg. Für jede Wohninheit ist die Anzahl der Stellplätze nachzuweisen, die auf Grund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist.

5 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

- Gemäß § 21 HDSchG:
 Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinie bekannt werden, so ist dies dem Landessamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planungsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 59f HBO).
- Brandschutz:**
 In der Gemeinde Hüttenberg, steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgert nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anlettern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei den zum Anlettern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.
- Bergaufsicht:**
 Das Plangebiet befindet sich im Gebiet von zwei erkannenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Plangebietes.
- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik
- Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen der EnergieNetz Mitte.
- Im Plangebiet befinden sich Niederstromleitungen der EnergieNetz Mitte.
- Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserleitungen des Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 06.03.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.01.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.01.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 29.01.2018
 02.03.2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 23.04.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hüttenberger Mitteilungsblatt.

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Beschlusswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

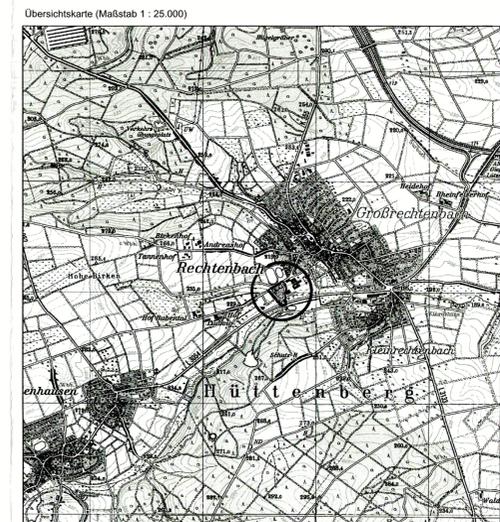
Hüttenberg, den 05.05.2018

 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 01.05.2018

Hüttenberg, den 01.05.2018

 Bürgermeister



Planungsbüro Holzer Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach
 Bebauungsplan "Am Surreck" (Alte Gärtnerei)
 Satzungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
 Sitzung

Stand: 12.04.2017
 23.01.2018
 09.04.2018

Bearbeiter: Wolf
 Beil / Wellstein

Maßstab: 1:1.000