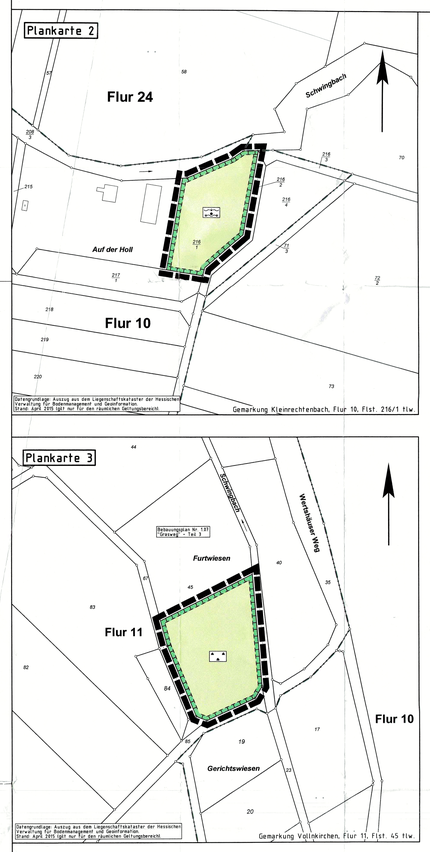
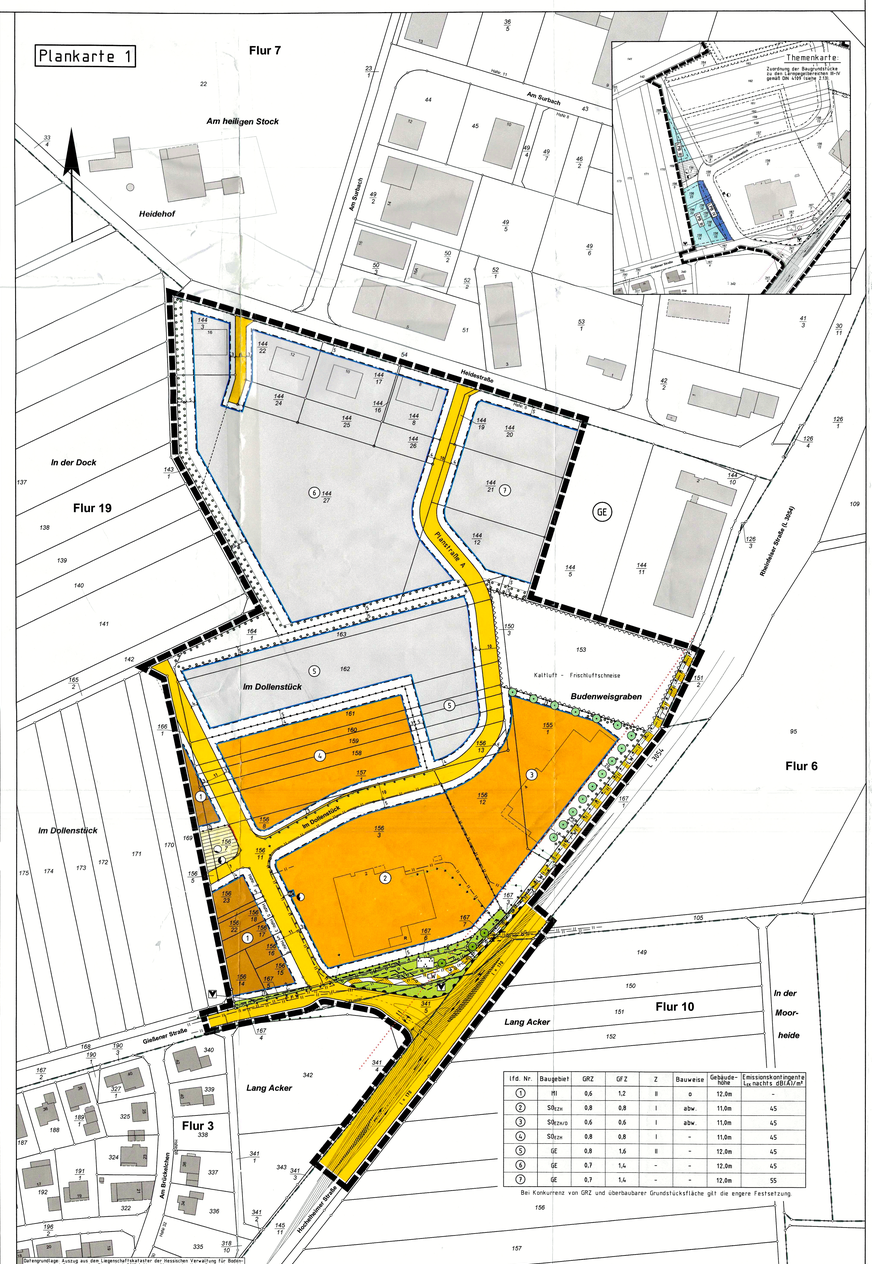
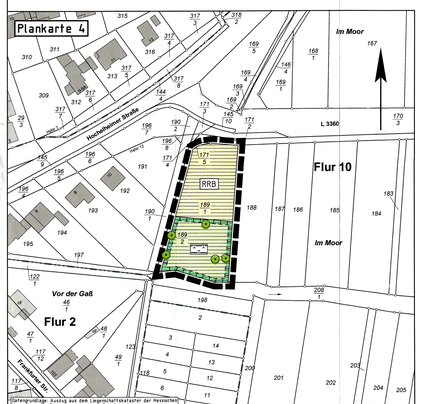
Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

Bebauungsplan Nr. 2.15

"Im Dollenstück III"







lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Gebäudehöhe	emissionskontingente L_{EK} nachts dB(A)/m²
1	MI	0,6	1,2	II	o	12,0m	-
2	SO_{EZ}	0,8	0,8	I	abw.	11,0m	45
3	$SO_{EZ/ZVB}$	0,6	0,6	I	abw.	11,0m	45
4	SO_{EZ}	0,8	0,8	I	-	11,0m	45
5	GE	0,8	1,6	II	-	12,0m	45
6	GE	0,7	1,4	-	-	12,0m	45
7	GE	0,7	1,4	-	-	12,0m	55

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 48, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622);
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 179).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 19 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 156/3 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegegrenzlinien mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1.1 SO EZ — Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: gemäß § 11 BauNVO. Zweckbestimmung Lebensmittel- und Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Landhandel, Fachhandel und Dienstleistung (siehe textliche Festsetzung 2.4 ff.)

1.2.1.2 MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.2.1.3 GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.2.1 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.2 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.3 II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

1.2.2.4 12,00m — Gebäudehöhe max., siehe textliche Festsetzung 2.1 ff.

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 abw — abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung 2.6

1.2.3.3 Baugrenze

1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

1.2.3.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3.1 LW — Zweckbestimmung Fuß-, Rad- und landwirtschaftlicher Weg

1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität

1.2.5.2 Zweckbestimmung Löschwasserzisterne

1.2.5.3 RRB — Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.2.6.1 – W, E, G – Wasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (nicht eingem.)

1.2.6.2 – G, E, G – Gasleitung der eam Energie AG (nicht eingemessen)

1.2.6.3 – E, E, G – 1kV-Stromleitung der eam Energie AG (nicht eingemessen)

1.2.6.4 Telekomleitung (nicht eingemessen)

1.2.7 Grünflächen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.7.1 Verkehrsbegleitgrün

1.2.7.2 Parkanlage

1.2.8 Pflanzgebot: Pflanzen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.2.8.1.1 Entwicklungsziel: Neuanlage eines Amphibiotoptes

1.2.8.1.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

1.2.8.1.3 Entwicklungsziel: Feuchtgrünland und naturnahe Auenstrukturen

1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.8.3 Anpflanzung von Laubbäumen, siehe textliche Festsetzung 2.15 ff.

1.2.8.4 Erhalt von Bäumen

1.2.9 Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.2.9.1 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Kaltluft- / Frischluftschneise

1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

1.2.9.4 Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (nicht eingemessen)

1.2.9.5 Schutzstreifen zugunsten der eam Energie AG (nicht eingemessen)

1.2.9.6 Schädlraecke der Annäherungssicht

1.2.9.7 Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG (nicht eingemessen)

1.2.9.8 Vorhandene Versorgungsleitungen der E.ON Mitte AG und der E.ON Mitte Netz GmbH (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Obere Burbach" sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Burbach", des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück II" sowie des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück II" 1. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III" aufgehoben.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB gilt für die Höhe baulicher Anlagen:

2.1.1 Unterer Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.

2.1.2 Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höchstlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Bei Flachdächern wird mit Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) bezeichnet.

2.1.3 Im Gewerbegebiet bleibt die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude von der Höhenbegrenzung unberührt.

2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete:

In den Teilgebieten GE 5 und GE 7 sind Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und §§ 6 und 8 BauNVO gilt für das Mischgebiet 1 und die Gewerbegebiete 5 bis 7:

2.3.1 Unzulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 BauNVO.

2.3.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen im Mischgebiet und Gewerbegebieten 5 bis 7 ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für die Sondergebiete 2 bis 4:

2.4.1 Im Sondergebiet 2 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m² zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nur auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Ebenfalls zulässig sind Dienstleistungsbetriebe und –einrichtungen (Bankfiliale).

2.4.2 Im Sondergebiet 3 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nur auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

2.4.3 Im Sondergebiet 4 ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m² und ein Fachgeschäft (nur Non-food-Betriebe) oder Landhandel mit max. 400m² (VK) zulässig. Weiter zulässig ist eine Bäckereifiliale mit „Drive-In-Schalter" mit einer Verkaufsfläche von max. 150m² (VK).

2.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für die Sondergebiete 2 bis 4: Abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in den Sondergebieten 2 bis 4 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, sofern diese wasserdurchlässig befestigt werden.

2.6 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO gilt für die Sondergebiete 2 und 3: Es wird eine von der offenen insofern abweichende Bauweise festgesetzt, als Gebäudelängen von max. 85,00 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:

2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gilt:
Auf der Fläche dürfen keine Versiegelungen durch bauliche Anlagen vorgenommen.

Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:

2.8 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB gilt für die öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und Parkanlage:

2.8.1 Verkehrsbegleitgrün: Die Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind extensiv zu bewirtschaften. Im Bereich des Mischgebietes sind Grundstückszufahrten zulässig.

2.8.2 Parkanlage: Die Fläche ist mit 20 Straucheinen je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Geeignete Gehölzarten siehe 2.16.

2.8.3 Bei der Bepflanzung ist auf die vorhandenen Gas- und Wasserleitungen Rücksicht zu nehmen. Innerhalb eines Schutzstreifens von 2,50 m beiderseits der Gasleitung und von 2,00 m beiderseits der Wasserleitung ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Für das Mischgebiet 1 gilt: Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine etc.), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden oder der Anlieferung dienen.

2.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.10.1 Plankarte 2 (Fl. 10, Flst. 216/1 tlw., Gemarkung Kleinrechtenbach)

Entwicklungsziel: Neuanlage eines Amphibiotoptes
Maßnahme: Fortführung der Ökokontomaßnahme zur Umgestaltung des Klärbeckens durch Beseitigung von inneren Trennwänden, Aufschüttung einer Insel und Schaffung eines Dauerstaubereiches.

2.10.2 Plankarte 3 (Fl. 11, Flst. 45 tlw., Gemarkung Vollnkirchen)

Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahme: Fortführung der Ökokontomaßnahme zur Entwicklung von Extensivgrünland.

2.10.3 Plankarte 4 (Fl. 10, Flst. 189 tlw., Gemarkung Kleinrechtenbach)

Entwicklungsziel: Feuchtgrünland und naturnahe Auenstrukturen
Maßnahme: Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die übrige Fläche ist als ein- bis zweischürige Grünland zu pflegen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Die Anlage von Kleingewässern ist ausdrücklich zulässig.
Hinweis: Vor der Erstellung von Anlagen zur Regenrückhaltung ist auf der Fläche im Juli oder August eine Kontrolle auf geschützte Schmetterlingsarten vorzunehmen. Im Falle des Vorkommens von Ameisenbläulingen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung zu regeln (z. B. durch zweischürige Mahd mit einem ersten Schnitt vor dem 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 15. September).

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB:

2.11 Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich der Baugebiete Mischgebiet 1, Sondergebiet 2 und Sondergebiet 3 werden folgende Einzelmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Hüttenberg in einer Größenordnung von 312.550 Biotopwertpunkten zugeordnet:

Projekt Nr.	Maßnahme	Lagebezeichnung	Gemarkung	Flur	Flst.	Biotopwert
1	Regeneration Eichenniederwald	Teufelsberg, Waldabt. 412	Kleinrechtenbach	9	126	70.090
13	Naturwaldzelle	Waldabt. 810 B	Volpertshausen	10	83	164.797
25	Neuanlage eines Amphibienbiotopes	Kleinrechtenbach, Klärbecken	Kleinrechtenbach	10	215/1 tlw.	30.730
26	Anlage eines Schwarzerlenbruchs	angrenzend zur Kläranlage	Kleinrechtenbach	10	215/2 215/4	16.933

Die Maßnahme Nr. 1 „Regeneration Eichenniederwald" (70.090 BWP) und von Maßnahme Nr. 25 u. 26 „Anlage Schwarzerlenbruch und Neuanlage Amphibienbiotop" ca. 71,53 % (34.063 BWP) werden dem Sondergebiet Sondergebiet 2 und Sondergebiet 3 zugeordnet, ca. 03,46 % (104.184 BWP) der Maßnahme Nr. 13 „Naturwaldzelle" werden dem Mischgebiet 1 zugeordnet. Hinweis: Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Flurstücks 156/11 dienen von Maßnahme Nr. 25 u. 26 „Anlage Schwarzerlenbruch und Neuanlage Amphibienbiotop" ca. 28,47 % (13.570 BWP) sowie zu 46,51 % die Maßnahme Nr. 4 „Naturwaldzelle" (90.613 BWP).

2.12 Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich der Baugebiete Sondergebiet 4 und Gewerbegebiet 5 werden folgende Einzelmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Hüttenberg in einer Größenordnung von 228.032 Biotopwertpunkten zugeordnet:

Projekt Nr.	Maßnahme	Gemarkung, Lagebezeichnung	Flur	Flst.	Biotopwert
2	Gewässerrenaturierung	Großrechtenbach, Weiemerbach (Flächtechaniage „Im Brühl"	15 20	50/4, 64, 65, 66, 80/3, 108/1, 165/5, 167/1, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132/1, 133/1, 134/1, 135/1, 136/1 131/1, 132/3, 132/4, 133/1, 134, 135, 136, 138, 139	40.700
13	Naturwaldzelle	Volpertshausen, Waldabt. 810B	10	83	52.428
25	Neuanlage eines Amphibienbiotopes	Kleinrechtenbach, ehemaliges Klärbecken	10	215/1 tlw.	44.156
26	Anlage eines Schwarzerlenbruchs	Kleinrechtenbach, angrenzend zur Kläranlage	10	215/2 215/4	8.849
37	Extensivgrünland	Vollnkirchen, Furtwiesen	11	45 tlw.	81.899

Die Maßnahmen Nr. 2, 13, 25 und 37 werden den Eingriffen in den Baugebieten SO Sondergebiet 4 und Gewerbegebiet 5 zugeordnet. Hinweis: Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Flurstücke 156/7, 157/1, 158, 159, 160, 161, 162 und 163 dient die Maßnahme Nr. 26.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO:

2.13 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Für das Mischgebiet gilt (siehe Themenkarte):
Für die nächstgelegenen Gebäude, die dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zuzurechnen sind, sind bei „üblichen Grundrissen" der Gebäude Fensteranlagen mit einem Mindest-Schalldämmwert von R'_w des eingebauten betriebsfertigen Fensters entsprechend der Schallschutzklasse 2, (SSK 2) $R'_w \geq 32$ dB vorzusehen.
Werden schutzbedürftige Räume im Bereich des Lärmpegelbereiches IV errichtet, sind die Anforderungen an die Verglasungen entsprechend der Schallschutzklasse 3, (SSK 3) $R'_w \geq 37$ dB vorzusehen.

2.14 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO:
Für die Baugebiete (GE und $SO_{EZ/ZVB}$) gilt (siehe Nutzungsmatrix):
Flächenbezogene Schallleistungspegel: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Nutzungsmatrix angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

2.15 Für das Sondergebiet 3 gilt:
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 3 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm, Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mind. 3 Jahre durchzuführen. Geeignete Gehölzarten siehe 2.16.

2.15.1 Für das Gewerbegebiet 5 bis 7 gilt:
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind je ein Baum I. und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, fünf Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Geeignete Gehölzarten siehe 2.16.

2.15.2 Entlang der 10m breiten Erschließungsstraße Planstraße A sind einseitig heimische Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm im Abstand von 20 m zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen.

2.16 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Bäume 1.Ordnung
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuß

Bäume 2.Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia* - Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

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.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:

2.17 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) (BauGB i.V.m. Hess. Bauordnung):

Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

3.1 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult-, versetzte Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Je Gebäude sind Dachneigungen bis max. 40° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Nebendächer und Nebenanlagen.

3.1.1 Für die Dacheindeckung im Mischgebiet sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf nicht mehr als ein Drittel der Breite der darunter liegenden Außenwand betragen, ihre maximale Höhe darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Fassadengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

3.2 Für die Gewerbegebiete GE 5 bis GE 7 gilt:
Die Fassaden sind in Abständen von max. 20,00 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Materialien, farblich abgestimmte Regenfallrohre, Rankgerüste). Fassadenbegrünung ist zulässig.

Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO:

3.3 Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern oder Masten darf die einzelne Werbefläche die Größe einer Euro-Plakatanschlagtafel und eine Gesamthöhe von 8,00 m über dem neu errichteten Gelände/ereau nicht überschreiten. Werbefahnen oder –zylone sind erlaubt, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Stapferfahrzeugen befahren werden oder der Anlieferung dienen.

3.4 Grundstückseinfriedungen in den Sondergebieten und im Mischgebiet sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune sind mit Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3.4.1 Grundstückseinfriedungen im Gewerbegebiet sind nur in Form von ausschließlich gebrochenen Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,30 m über Geländeoberkante zugl. nach innen abgewinkelten Überstiegschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Grundstücksgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

3.5 Die laut Grundflächenzahl und zulässiger Überschreitung nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 80 % mit heimischen Laubgehölzen (gesegnete Arten siehe 2.16) zu bepflanzen. Die Anrechnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (1,2 & 2,2) ist zulässig.

3.5.1 Böschungen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Geeignete Arten siehe 2.16

3.5.2 Mischgebiet:
Geländeauffüllungen zur Terrassierung der Grundstücke mit Böschungen, die eine Höhe von 1,00 m oder mit Stützmauern, die eine Höhe von 0,75 m überschreiten, sind unzulässig. Die Böschungen sind in einem Steigungsverhältnis von weniger als 1 : 1,5 anzulegen.

4 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 Abs. 4 HWG verwiesen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es kann zur Brauchwassernutzung (z.B. gewerbliche Nutzung, Toilettenspülung, Grünbewässerung) verwendet werden. Es wird empfohlen, im Mischgebiet eine Rückhaltemöglichkeit von mindestens 20 l/m² bebaute Fläche, im Sondergebiet von mindestens 10 l/m² bebaute Fläche herzustellen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4.2 Vorhandene Leitungen
Im Bereich des Schutzstreifens der Wasserleitung des ZMW und der Gasleitung der eam Energie AG darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung der Leitungsbetreiber erlaubt.

4.3 Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Bereich des Anschlusspunktes Gießener Straße – Landesstraße ist das Hessische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

4.4 Bergaufsicht, Gentechnik, Strahlenschutz, Dez. 44
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem kein Bergbau mehr betrieben wurde.

4.5 In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitem bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweg bei den zum Anleitem bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

4.6 Artenschutz:
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. 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 § 55ff HBO).

4.7 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke:
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Höhenlage über 220,00 m ü. NN.
Wir weisen darauf hin, dass für die geplante Bebauung (bei 12 m Gebäudehöhe) im Plangebiet ausreichende Druckverhältnisse nur mit privaten Hausdruckerhöhungsanlagen gem. DIN 1988 – 500 „Technische Regeln für Trinkwasseranlagenbauten – Teil 500: Druckerhöhungsanlagen mit drehzahlgeregelten Pumpen; Technische Regel des DVGW" sichergestellt werden können. Dies gilt für Trinkwasserentnahmestellen ab einer Geländehöhe von ca. 221 m ü. NN. Die Kosten für die Hausdruckerhöhungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

4.8 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement:
Die straßenrechtliche Bauverbotszone ist Grundstücksteil von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung, und Nebenanlagen (Umfahrten, Überdachungen, Stellplätzen, Garagen, Lagerflächen, usw.) freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone ist stets die Zustimmung von Hessen Mobil erforderlich Für bauliche Anlagen, die keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, tritt an Stelle der Zustimmung eine Genehmigung die bei Hessen Mobil zu beantragen ist.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 25.11.2013

Der A