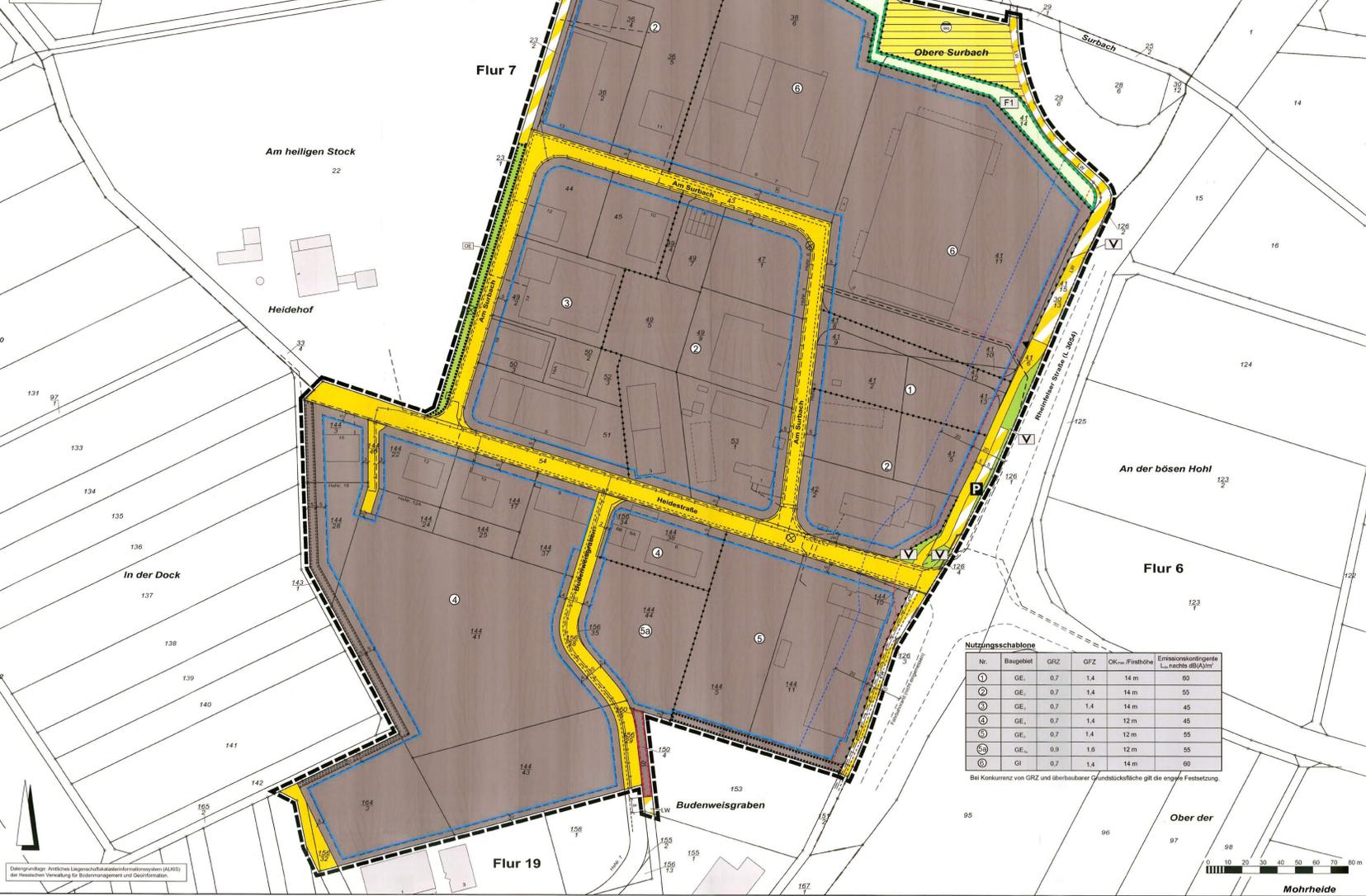


**Gemeinde Hüttenberg, Ortsteile Hüttenberg und Rechtenbach**  
**Bebauungsplan "Obere Surbach"**  
**5. Änderung und Erweiterung**

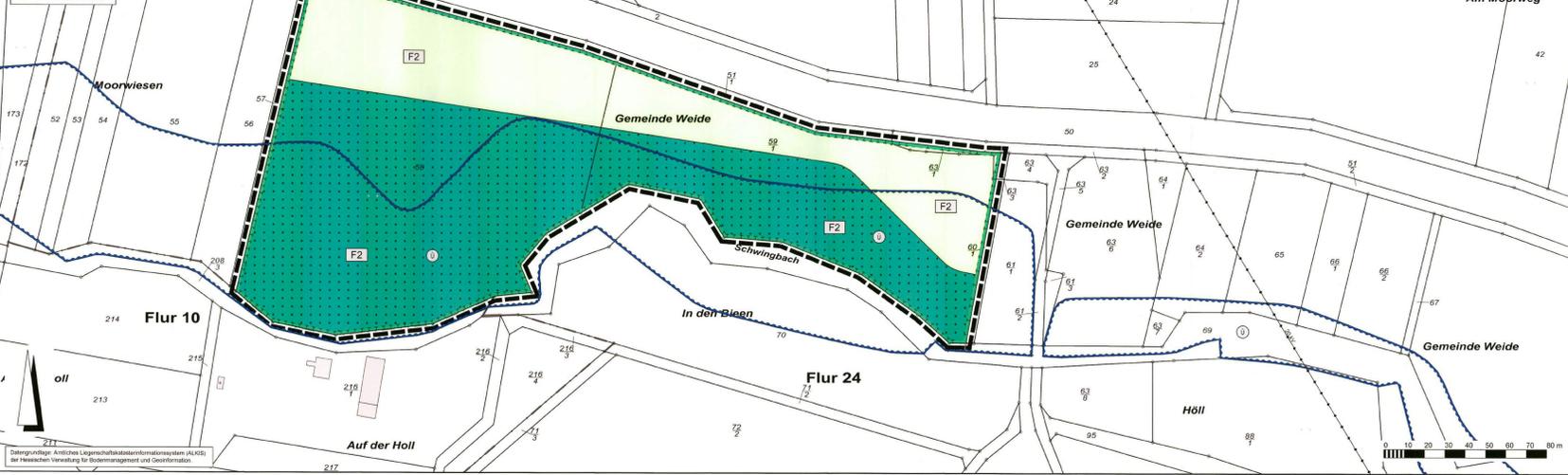
Plankarte 1



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	OK_Geb./Fläche	Emissionskategorie L <sub>1</sub> rechts dB(A)/m
1	GE	0,7	1,4	14 m	60
2	GE	0,7	1,4	14 m	55
3	GE	0,7	1,4	14 m	45
4	GE	0,7	1,4	12 m	45
5	GE	0,7	1,4	12 m	55
6	GE	0,9	1,6	12 m	55
7	GI	0,7	1,4	14 m	60

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

Plankarte 2



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034),  
 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 Planzonierungsverordnung 1990 (PlanZVO) 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),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.05.2018  
 (GVBl. 2018 S. 186),  
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2  
 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247),  
 Hessisches Wasserrecht (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des  
 Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).
- Zeichenerklärung**
- Katasteramtliche Darstellung**
- Flurgrenze
  - Flurstücknummer
  - vorhandene Grundstücks- und Viegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 7**
- Flurstücknummer
  - vorhandene Grundstücks- und Viegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeile**
- Art der baulichen Nutzung**
- GE Industriegebiet
  - GI Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:  
 Oberkante Gebäude / Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO und hier: Stellplätze zulässig; vgl. technische Festsetzung 2.5)
- Verkehrsfächen**
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
 Öffentliche Parkfläche  
 Landwirtschaftlicher Weg  
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsfächen, hier:  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Feuerwehrzufahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung
  - Abwasser (Regenrückhaltebecken)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Stromkabel der EnergieNetz Mitte GmbH (nicht eingemessen)
  - Gasleitung der EnergieNetz Mitte GmbH (nicht eingemessen)
  - Schmutzwasserkanal (nicht eingemessen)
  - 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (nicht eingemessen)
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:  
 Verkehrsbegleitgrün  
 Ortsrandbegrenzung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Entwicklungsziel: Extensive Grünlandnutzung
  - Entwicklungsziel: Auwald
  - 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**
- Stellplätze
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Sonstige Darstellungen**
- Bauverbotszone
  - Baubeschränkungszone
  - Bemalung (verbündelt)
  - Ablagerung
  - Emissionskategorie L<sub>1</sub> rechts dB(A)/m
- Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
- Flächen für Wald
  - Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik (nicht eingemessen)
- 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**
- Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes gilt:
- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Surbach“ sowie der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Surbach“ und Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2, 15, im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Surbach“ – 5. Änderung aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 BauNVO gilt für das Teilgebiet 4:
- Im Teilgebiet GE 4 sind Betriebswohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 und § 9 BauNVO gilt für die Teilgebiete GI 6, GE 1, GE 2, GE 5 und GE 6a:
- In den o.a. Teilgebieten sind Betriebswohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO gilt:
- Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen ist die natürliche Geländeoberfläche. Das festgesetzte Maximalmaß darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäuden und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine) möglich.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gilt:
- Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist in den Teilgebieten ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel einzuhalten.
- Der Nachweis zur Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:  
 Oberkante Gebäude / Firsthöhe
- Maß der baulichen Nutzung**
- | GE 6                    | GE 1                    | GE 2                    | GE 3                    | GE 4                    | GE 5 und 6a             |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 60 dB(A)/m <sup>2</sup> | 60 dB(A)/m <sup>2</sup> | 55 dB(A)/m <sup>2</sup> | 45 dB(A)/m <sup>2</sup> | 45 dB(A)/m <sup>2</sup> | 55 dB(A)/m <sup>2</sup> |
- Der Nachweis zur Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und §§ 8 und 9 BauNVO gilt:
- Die Flächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind extensiv als Grünstreifen zu pflegen. Grundstückszufahrten sind bis zu einer Gesamtbreite von 15 m je Grundstück 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:**
- Die Befestigung von Wegen, Park- und Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Höfen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. durchlässige Pflaster, Korkpflaster, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- Die Flächen F1 sind als Dauergrünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite gegebenenfalls ab 1. September vorzunehmen. Anstelle einer zweiten Mahd kann eine Beweidung erfolgen. Das Mähgut ist abzuspeichern, umzubereiten, entsorgen, Düngung und Pestizidinsatz sind unzulässig.
- Plankarte 2 Entwicklungsziel Auwald**
- Maßnahmen:  
 Die Fläche F2 ist zu Auwald zu entwickeln/natürliche Sukzession, keine Pflegemaßnahmen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB gilt für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens:  
 Auf der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein offenes Regenrückhaltebecken anzulegen und naturnah zu gestalten. Im Randbereich sind Gehölze zu pflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB wird dem Eingriff zusätzlich die Kompensationsmaßnahme (Anpflanzung) zugerechnet (Überkompensationsmaßnahme Hocheheim, Flur 24, Flurstück 86 (Nord), Schreiben der UNB vom 09.04.2013, Az.: 23/2010-NK-14-002). Es liegt eine vertragliche Vereinbarung.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Pflanzstellen oder -stellen anzulegen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkröniger Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubbäumen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Bäume I. und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60, 80, 100 oder 120 cm zu pflanzen. Die Pflanzstellung und Entwicklungsplanung ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.
- Artenlisten (Auswahl):**
- | Laubbäume           | Spitzahorn  | Quercus petraea  | Traubeneiche  |
|---------------------|-------------|------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Pinus avium | Pinus sylvestris | Vogelkirsche  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   | Tilia cordata    | Weidenröschen |
| Fraxinus excelsior  | Gen. Esche  |                  |               |
| Quercus robur       | Stieleiche  |                  |               |
- Sträucher**
- | Cornus sanguinea                 | Roter Hartriegel        |
|----------------------------------|-------------------------|
| Corylus avellana                 | Hassel                  |
| Viburnum opulus                  | Gemeinlicher Schneeball |
| Crataegus monogyna und laevigata | Waldrose                |
| Prunus spinosa                   | Schwarzer Holunder      |
| Salix fruticosa ssp. agg.        | Schilf                  |
| Lonicera xylosteum               | Brombeere               |
| Hedera helix                     | Heckenrose              |
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.
- 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungsatzung)**
- Dachgestaltung:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Dachgestaltung:
- Für die Dachdeckung sind nur eintragsige Materialien in gedeckten, rötlichen, rotbraunen oder schieferbraunen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei Flachdächern und gering geneigten Dächern bis maximal 10° Dachneigung sind Balkenlagen und Trapezdächer zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.
- Fassadengestaltung:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die Fassadengestaltung:
- Glänzende Fassaden aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Die Fassaden sind in Abständen von maximal 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vertikal-Rückengänge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Rankenrohre, Rankengelüste).
- Werbeanlagen:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Werbeanlagen:
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei Werbung an freistehenden Masten darf die Höhe der Gesamtanlage 40 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Bei der Installation einer funktionsfähigen Anlage ist eine Höhe des Mastes bis zu 50 m zulässig. Die Größe der Werbeflächen darf eine Gesamtfläche von 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
  - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
  - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
  - Bandenwerbung
- Einfriedigungen:**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für Einfriedigungen:
- Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zuzulässig eines Überstichtes zulässig. Grundstückseinfriedigungen sind mit heimischen Laubbäumen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

