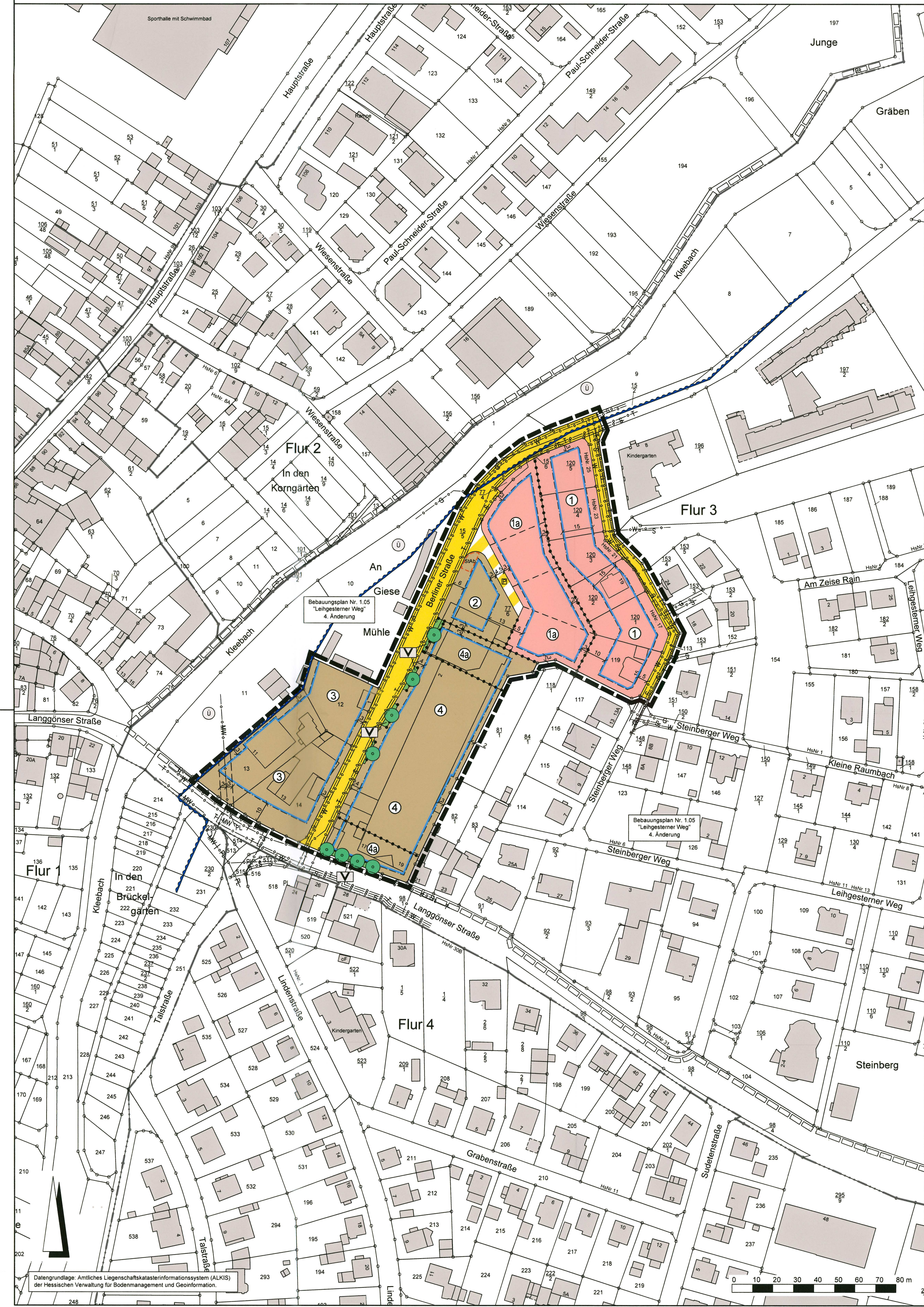


Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg (Hochelheim)

Bebauungsplan Nr. 1.05 "Leihgesterner Weg"

5. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
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),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S.915),
Hessisches Wassergesetz (HWG) 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
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
MU Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Stg Staffgeschoss (zwingend)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Private Straße

Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
Verkehrsbegleitgrün

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

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:
Stellplätze für Abfallbehälter
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Wasserverband Kleebach zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (nicht eingemessen)
Stromversorgungsleitungen der EAM Netz (nicht eingemessen)
Gasleitungen der EAM Netz (nicht eingemessen)
Entwässerungsanlagen (Mischwasserkanal/private Leitung) des Wasserverband Kleebach (nicht eingemessen)
Versorgungsleitungen DN 150 GGG des Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.	FH	Bauweise
1	WA	0,4	0,8	II	-	11,5 m	o
2	WA	0,4	0,8	II	-	11,5 m	o
3	MU	0,4	0,8	II + Stg	192,00 q NN	-	o
4	MU	0,8	1,6	II	-	10,5 m	o
5	MU	0,8	2,4	III + Stg	195,00 q NN	-	-
6	MU	0,8	2,4	II + Stg	192,00 q NN	-	-

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

Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen u. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.05 „Leihgesterner Weg“, 1., 2., 3. und 4. Änderung werden durch die 5. Änderung aufgehoben.

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

1.1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 und § 6a Abs.3 BauNVO gilt für das Urbane Gebiet:

1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet:

1.1.2.1 Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a wird die maximale Firsthöhe auf 11,5 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden (OKERFB).

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a und MU 3 wird die maximale Firsthöhe auf 11,5m bzw. 10,5m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden (OKERFB).

1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO gilt für die Garagen im Plangebiet:

1.2.1 Vor der Garage ist eine Zufahrt mit mind. 5m Länge auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Gleiches gilt für Carports.

1.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB:

1.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

1.3.1.1 Einfriedungen zum Straßenraum sind als lebende Hecke gemäß Artenauswahl oder als Staketenzäune anzulegen.

1.3.1.2 Auswahl liste lebender Hecken:

Liguster Ligustrum vulgare
Hainbuche Carpinus betulus
Feldahorn Acer campestre

1.3.1.3 Die unbebauten Grundstücksflächen sind wie folgt zu gestalten:

Bäume:

Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume gemäß Auswahl liste 1, davon einer im Vorgartenbereich, zu pflanzen und zu erhalten.

Auswahl liste 1:

Winterlinde Tilia cordata
Vogelkirsche Prunus avium
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Spitzahorn Acer platanoides
Hainbuche Carpinus betulus
Eberesche Sorbus aucuparia
Mehlschere Sorbus aria
Obstbäume (Hochstamm/ Apfel, Birne, Kirsche in Sorte) auf stark wachsender Unterlage

Sträucher:

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Es sind auf mind. 10% der Fläche landschaftsgerechte Gehölze gemäß Artenauswahl liste 2 zu pflanzen und zu erhalten.

Auswahl liste 2:

Pfaffenhütchen Eonymus europaea
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus spec.
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Holunder Sambucus nigra
Hartnagel Cornus sanguinea
Schlehe Prunus spinosa
Liguster Ligustrum vulgare
Pfeifenstrauch Philadelphus coronarius
Flieder Syringa vulgaris
Forsythie Forsythia spec.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

Dachgestaltung gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO:

2.1.1 Die Dachneigungen im Allgemeinen Wohngebiet 1a dürfen 0°-45° betragen, im WA 1 25°-45°. Die Dachneigungen im Urbanen Gebiet dürfen 0-20° betragen, Flachdächer sind zu begrünen. Flachdächer (ohne Begrünung) sind bei Garagen und Carports zulässig.

Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

3.1.1 Je Grundstück und Gebäude im Gebiet 1a, 2, 4 und 4a gilt es eine Zisterne zu errichten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich im Bereich der Berliner Straße hochwertige Telekommunikationslinien sowie TK-Linien der Telekom. Weitere Hinweise siehe Begründung.

EAM Netz

Im Planbereich befinden sich Stromversorgungsleitungen (Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel) und Erdgasversorgungsleitungen. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Kreisausschuss LDK, Untere Denkmalschutzbehörde

3.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem unmittelbaren Umfeld hierzu befinden sich vorgeschichtliche mehrperiodige Siedlungen sowie früh neuzeitliche Wirtschaftsanlagen. Es ist damit zu rechnen, dass durch Baumaßnahmen Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

3.1.2 Im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Bodenkulturlage ist keine archäologische Voruntersuchung des kompletten Gesamtgrundstückes erforderlich. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler sind nach § 21 Abs.3 HDSchG geschützt. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Kreisausschuss LDK, Natur und Umwelt

3.1.1 Der an der Böschung zur Berliner Straße nachgewiesene Knöllchen-Steinbrech ist besonders geschützt und muss vor Beginn der Bautätigkeiten durch das Versetzen von Plaggen auf geeignete Flächen umgesiedelt werden. Weitere Hinweise siehe Begründung und Umweltbericht.

Artenschutz

Folgende Regelungen sind zu treffen:

a) Nisthilfen für verschiedene Vogel- und Fledermausarten sind an die Gebäude anzubringen.

- b) Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:
- c) Baumaßnahmen (Baufeldvorbereitung und Abbrucharbeiten), die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- d) Gehölzdrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- e) Gebäudekontrolle vor den Abbrucharbeiten,
- f) Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Kreisausschuss LDK, Brandschutz

In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des o.g. 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 über der Geländeoberfläche bei den zum Anlietern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die Feststellung der Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei den zum Anlietern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14,36 HBO). Weitere Hinweise siehe Begründung.

Kreisausschuss LDK, Wasser- und Bodenschutz, RP Gießen Dez. Altlasten / Bodenschutz

Es wurde eine Einzelfallrecherche und altlastenfachliche Prüfung für das bisherige Gewerbegebiet vorgenommen, die dem zuständigen Dezernat beim Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung vorgelegt wurde. Seitens des Dez. 41.4 gab es hierzu die Information, dass eine gutachtliche Begleitung von Erdarbeiten erforderlich ist. Die Informationen sind dem Dez. 41.4 vorzulegen.

Für das Gelände des ehem. Gewerbebetriebes gilt daher vorsorglich: Damit im Bereich des ehem. Gewerbebetriebes mögliche Bodenverunreinigungen erkannt werden, sind Eingriffe in den Untergrund wie z. B. die Aufnahme von Betonplatten und sonstigen Versiegelungen von einem in Altlastenfragen und Bodenkunde qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren. Bei Auffälligkeiten oder Verunreinigungen ist die zuständige Bodenschutzbehörde - das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 - zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder eine Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Wasserverband Kleebach

Im südlichen Planungsbereich sind folgende verbandseigene überörtlichen Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen:

- a) Regenrückhaltebecken RÜ Hochelheim, Langgörrer Straße R 20 (WK 0400) mit Entlastungskanal
b) Sammelleitung für Mischwasser
c) Anschlussleitungen für Regenwasser
d) Schachtbauwerke

Die ungenutzte Lage unserer Anlagen ist aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die genaue Lage durch einen Ortsvergleich festzustellen ist. Für Baugrunduntersuchungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m beiderseits der Rohraußenwand (des Abwasserkanals und der Abwasserhaushaltsanschlüsse) einzuhalten. Die Trasse der Sammelleitung ist im Bereich von 3,00 m beiderseits (im freien Gelände) der Rohrachse absolut freizuhalten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländeverfälschungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich unserer Abwasserleitungen nicht zulässig. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen DN 150 GGG. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hüttenberg in der zum Zeitpunkt der Baugruntstellung geltenden Fassung ergänzt.

Sonstige Hinweise

3.1.1 Die Errichtung von Anlagen (Zisternen) zum Speichern von auf Dachflächen aufgefangenem Regenwasser sowie die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser werden empfohlen.

3.1.2 Je Wohngebäude sollten auf mind. 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) installiert werden.

3.1.3 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet 2 erosionsgefährdeter Bergwerksfelder. Bergbau ist in diesen nicht betrieben worden.

3.1.4 Für die Errichtung der Stellplätze im Überschwemmungsgebiet des Kleebachs ist ein Befreiungsantrag gemäß § 15 HWG erforderlich.

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlschere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartnagel
Corylus avellana – Hasel
Eunonymus europaea – Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färbeginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chamaenerion div. spec. – Zierquinte
Cornus florida – Blumenhortnagel
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyramidalis – Wildbirne
Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Fälscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigela

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechts-gesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 28.10.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.06.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.06.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.01.2021

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.02.2021 bis einschließlich 19.02.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 31.05.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hüttenberger Mitteilungsbüro:

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

Hüttenberg, den 07.07.2021
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 16.07.2021

Hüttenberg, den 16.07.2021
Bürgermeister

Gemeinde Hüttenberg
Ortsteil Hüttenberg (Hochelheim)
Bebauungsplan Nr. 1.05 "Leihgesterner Weg"
5. Änderung

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M 1:25.000

PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung
Stand: 10.04.19 / 17.04.19
23.04.19 / 24.01.20
10.03.20 / 09.06.20
04.02.21 / 15.05.21
Projektleitung: Wolf
CAD: Beil, Weistien
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 202719