Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg (Hörnsheim)

Bebauungsplan Nr. 1.07

"Grasweg" und "Grasweg – Teil 2" – 1. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 5 — Flurnummer
- 88/10 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
1	MI	0,6	1,2	II	o	12 m

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.07 „Grasweg" und Bebauungsplan „Grasweg – Teil 2" werden im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 1:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig. Die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten i.S.v.§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 1:

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 12 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteinen) möglich.

1.3 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO gilt:

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet mit der lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) (Eingriffsminimierung):

Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwasserbeeinträchtigung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 bis 7 HBO)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Bei geneigten Dächern sind je Gebäude nur jeweils gleiche Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.

2.1.2 Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

2.1.3 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche, wie z.B. Gauben oder Zwerchgiebel, darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ihre maximale Höhe darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Ausgenommen sind Solaranlagen. Dacheinschnitte (innenliegende Dachterrassen) sind unzulässig.

2.1.4 Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, reflektierenden Materialien und Fassaden mit greller Farbgebung sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 Metern zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind als strukturreiche Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum und fünf heimische Sträucher zu pflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

2.4 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern und Masten darf die Ansichtsfläche eine Größe von 6,0 m² und eine Gesamthöhe von 6,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Bandenwerbung
- Werbung auf Dächern oder in Dachflächen integriert
- Werbung an Fahnen oder Pylonen

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

3.1 Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach § 37 (4) HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es kann zur Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung, Grünbewässerung) verwendet werden. Es wird empfohlen, eine Rückhaltemöglichkeit von mindestens 25 l/m² bebaute Fläche herzustellen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten. Sofern Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen sind, die über das natürliche Ausmaß hinausgehen, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden.

3.2 Grundwasser

Grundwasser: Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

3.3 Kampfmittelbelastung /-räumung

Das Gelände befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Baurbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK (HWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

3.4 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

3.5 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

	Obstbäume:
Acer campestre – Feldahorn	Malus domestica – Apfel
Acer platanoides – Spitzahorn	Prunus avium – Kulturkirsche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Prunus cerasus – Sauerkirsche
Carpinus betulus – Hainbuche	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Fraxinus excelsior – Esche	Pyrus communis – Birne
Prunus avium – Vogelkirsche	Pyrus pyraster – Wildbirne
Prunus padus – Traubenkirsche	
Quercus petraea – Traubeneiche	
Quercus robur – Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere	
Sorbus aucuparia – Eberesche	
Tilia cordata – Winterlinde	
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonimus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

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

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 20.09.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.12.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.12.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 04.02.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 14.03.2022

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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hüttenberg, den 13.06.2022

Bürgermeister

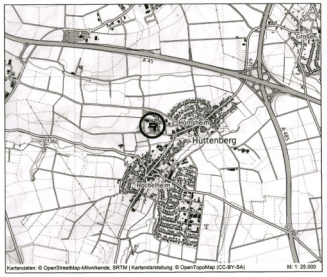
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 17.06.2022

Hüttenberg, den 17.06.2022

Bürgermeister

Gemeinde Hüttenberg,
Ortsteil Hüttenberg (Hörnsheim)
Bebauungsplan Nr. 1.07
"Grasweg" und "Grasweg – Teil 2" – 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	15.11.2021 09.12.2021 14.03.2022
Projektleitung:	Wolf / Will
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	21-2563