

# Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Volpertshausen

## Bebauungsplan Nr. 5.06 "Zwischen den Ortsteilen Weidenhausen und Volpertshausen" - 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),

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),

Planzielenverordnung 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),

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).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Gemarkungsgrenze
- - - Flurgrenze
- Flur 5 Flurnummer
- 87 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:

OKGeb. Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:

Verkehrsbegleitgrün

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

Anpflanzung von Bäumen

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes

#### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	MI	0,4	0,8	II	o	12,5 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. 5.06 "Zwischen den Ortsteilen Weidenhausen und Volpertshausen - 2. Änderung" werden im Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:

Es ist eine max. Höhe der Oberkante Gebäude (Oberster Gebäudeabschluss) von 12,5 Metern zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhe ist die Fahrhoboberkante (Scheitelpunkt) der Rheinfeiser Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

#### 1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.3.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO:

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

1.3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 1:

Es wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ bis insgesamt 0,9 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig ist, sofern diese wasserundurchlässig (z. Bsp. breitflügig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine) befestigt werden.

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

Eingriffsminimierung: Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserundurchlässiger Weise zulässig (z. Bsp. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine).

#### 1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.5.1 Straßenbäume im Verkehrsberuhigungsbereich: Entlang der Rheinfeiser Straße (L 3054) sind heimische Laubgroßgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gemäß der Darstellung der Plankarte zu pflanzen. Die Bäume können mit einer Abweichung von bis zu 3 Metern positioniert werden, die Zahl der zu pflanzenden Bäume darf dadurch nicht vermindert werden. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen sind für je 4 Stellplätze heimische Großgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen (Artenauswahl siehe Empfehlung). Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen.

1.5.2 Bei Gehölzanzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind ca. 6-8 qm groß oder als durchgehender Grünstreifen anzulegen.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

Für Hauptgebäude sind Dächer mit der Neigung zwischen 30 und 45 ° zulässig. Bei untergeordneten Nebenanlagen sind auch flachere Neigungen zulässig. Zudem sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Fotovoltaikanlagen abgesehen werden.

#### 2.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und / oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 Metern ist einzuhalten.

#### 2.3 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Weiterhin sind je Grundstück 2 hochwachsende Laubbäume oder Hochstammobstbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Artenauswahl siehe Empfehlung).

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

#### 3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### 3.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

#### 3.3 Versorgungswesen

Im Bereich der Rheinfeiser Straße befinden sich Glasfaserferritelungen der Deutschen Glasfaser Holding GmbH.

#### 3.4 Brandschutz

Als Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Lit./Min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen (§ 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405). In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung.

#### 3.5 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich 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.

#### 3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise, Freiflächengestaltung

3.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind zu beachten. 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.

3.6.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmeisse Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

3.6.3 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.6.4 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> je Grundstück sind zu vermeiden. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

#### 3.7 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung, Grundwasser

3.7.1 Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

3.7.2 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen soll in einer Zisterne aufgefangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) genutzt werden.

3.7.3 Sollte bei Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahm-Dill-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, erforderlich.

#### 3.8 Artenauswahl

**Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre - Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pfaffens
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus communis - Birne
Prunus padus - Traubenkirsche	Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Quercus petraea - Traubeneiche	
Quercus robur - Steileiche	
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 Hartrieel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	Salix caprea - Salweide
Frangula alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Purpurweide
Genista tinctoria - Färbeginstär	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. - Zierquitten	Lonicera periclymenum - Waldeisblatt
Cornus florida - Blumenhartrieel	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia 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 tricuspidata - 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 § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 28.09.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.06.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.06.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 04.07.2022

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 05.08.2022

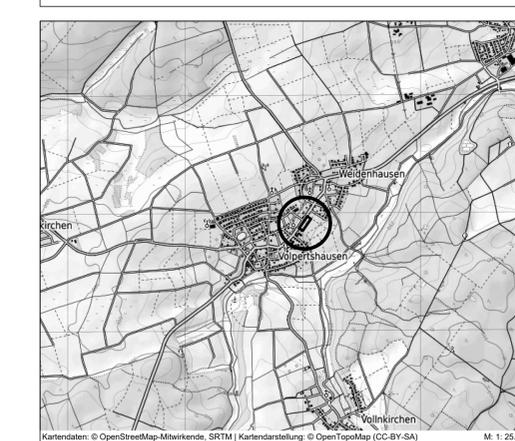
Die Bekanntmachungen erfolgen im Hüttenberger Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg.

**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 \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
Hüttenberg, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Volpertshausen**  
Bebauungsplan Nr. 5.06 "Zwischen den Ortsteilen Weidenhausen und Volpertshausen" - 5. Änderung



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

Stand: 13.10.2020  
04.04.2022  
13.06.2022  
18.08.2022  
10.10.2022  
Wolf / Will  
Beil  
Projektleitung:  
CAD:  
Maßstab:  
Projektnummer:  
1 : 1.000  
21-2606

**Satzung**