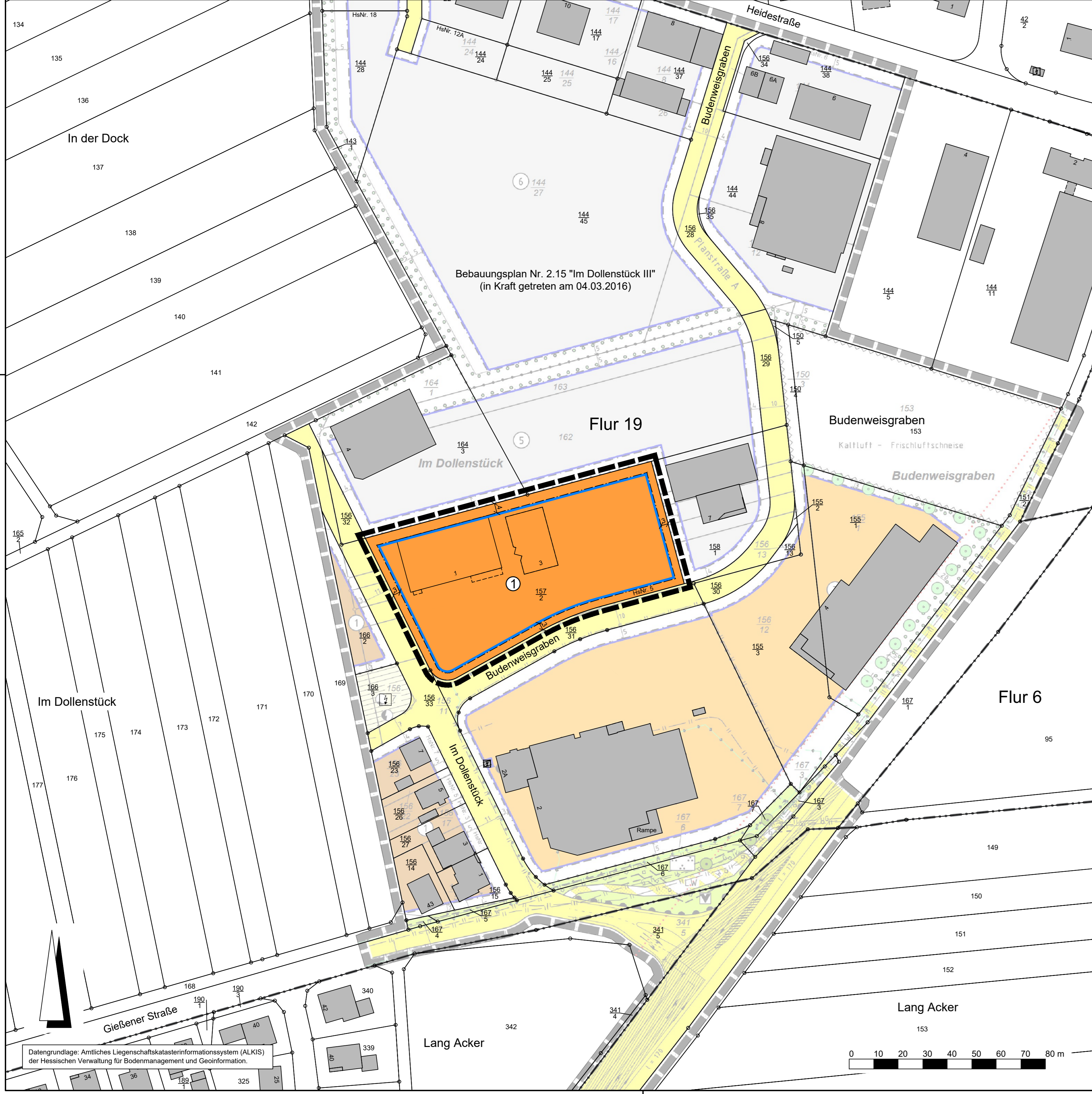


Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

Bebauungsplan Nr. 2.15 "Im Dollenstück III" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeicherverordnung 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. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

— · · · — Flurgrenze
Flur 19 Flurnummer
157 2 Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SOzGH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

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

Maß der baulichen Nutzung

— Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

— Bemaßung (verbindlich)
45 Emissionskontingente (Lex nachts dB(A)/m²)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.	Emissionskontingente Lex nachts dB(A)/m ²
1	SOzGH	0,8	0,8	I	11,0 m	45

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB gilt für die Höhe baulicher Anlagen:
1.1.1 Unterer Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die Oberkante Erdgeschoss Ruhfußboden.
1.1.2 Untere 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.
1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1: Im Sondergebiet 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). Zudem sind Dienstleistungsbetriebe zulässig.
1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet mit der Nr. 1: Abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet mit der Nr. 1 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, sofern diese wasserdurchlässig befestigt werden.

1.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt (siehe Nutzungsmatrix): Flächenbezogene Schalleistungspegel: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Nutzungsmatrix angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

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.

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:

2.1.1 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.
2.1.2 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. Dachschneitten sind unzulässig.

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

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 Geländeneiveau nicht überschreiten. Werbefahnen oder -pylone sind entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem neu errichteten Geländeneiveau zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltstreifens entlang der L 3054
- Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien, mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbeanlagen auf Dachflächen/Grundstückseinfriedungen

2.3 Grundstückseinfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Grundstückseinfriedungen im Sondergebiet 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.

2.4 Grundstücksgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

2.4.1 Die laut Grundflächenzahl und zulässiger Überschreitung nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 80 % mit heimischen Laubgehölzen (geeignete Arten siehe Artenempfehlung) zu bepflanzen.
2.4.2 Böschungen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (geeignete Arten siehe Artenempfehlung).

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 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 Sondergebiet eine Rückhaltungsmöglichkeit von mindestens 10 l/m² bebauter Fläche herzustellen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

3.2 Denkmalschutz

3.2.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
3.2.2 Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten jederzeit bisher unbekannte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, Abs. 3 HDSchG)

3.3 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.

3.4 Bergaufsicht

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

3.5 Brandschutz

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 Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

3.6 Zweckerband 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 Flangebiet ausreichende Druckverhältnisse nur mit privaten Hausdruckerhöhungsanlagen gem. DIN 1988 - 500 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - Teil 500: Druckerhöhungsanlagen mit dratzahlgeregelten Pumpen“ Technische Regeln 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.

3.7 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 Zulassungsvorhaben, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

3.8 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 petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Steleiche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Obstbäume:
Malus domestica - Apfel
Prunus avium - Kulturkirsche
Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Pyrus communis - Birne
Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
Cornus avellana - Hasel
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Genista tinctoria - Färbeginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Loncera xylosteum - Heckenkirsche
Loncera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidelkraut
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
Cornus florida - Blumenhartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie

Malus sylvestris - Wildapfel
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes div. spec. - Beerensträucher
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Färbeginster
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

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

Loncera caprifolium - Gartengeißblatt
Loncera nigra - Heckenkirsche
Loncera periclymenum - Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spiraea div. spec. - Spiree
Weigela div. spec. - Weigelia

Loncera spec. - Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspid - Wilder Wein
Polygonum auberti - Knöterich
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 05.06.2023
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.10.2023
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.10.2023
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023
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

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

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans 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 Rechtenbach
Bebauungsplan Nr. 2.15
"Im Dollenstück III" - 1. Änderung

