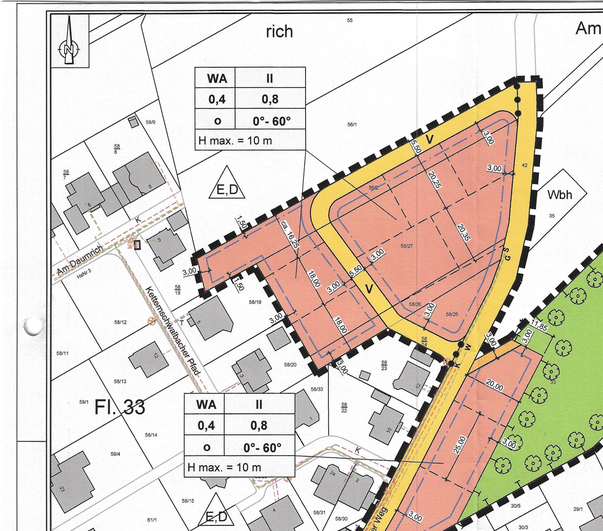

Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Limbach
Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag für das Gebiet "Am Münzeberg"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				zulässige Nutzungen Nutzungseinschränkungen
		II Bebauung			
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		Zulässige Nutzung
WA	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO					Ausgeschlossen sind die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 bzw. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
					Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen; Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlosserei, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

2. Höhen der baulichen Anlage (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO)

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:
maximal zulässige Gebäudehöhe Hmax = 10 m über OK EG
OK EG darf max. 0,5 m über BP liegen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut, bezogen auf den Höhenbezugspunkt. BP: Für Flachdächer ist die oberste substanzielle Kante der baulichen Anlage maßgebend.
Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfläche.
Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
OK EG ist die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

5. Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte sind max. 2 separate Wohnungen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §6 14 und 23 BauNVO)

Zufahrten, Einfahrungen, Stützmauern, Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen und Carports ist auf Erschließungsstraße hin, ausreichlich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.
Gefangene Stellplätze sind unzulässig.
Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit der Straßenkörper haben Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig. Ausgenommen hiervon sind verfahrensfreie Gebäude oder unbepaarte bauliche Anlagen bis zu 30 m³ umbauten Raums, Fahrradabstellanlagen, Anlagen der Gartennutzung, Terrassen und ebenerdige Terrassenüberdachungen oder Pergolen.
Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u.a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlagen mit Kraft/Wärme-Kopplung, Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässig. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.
Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohen Fugenanteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es zur Sicherung der Zufahrt erforderlich ist. Abweichend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.
Bei Herstellung von barrierefreien, altengerechten Wohnraum gilt 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.
Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten (eine monatäre Ablösung der erforderlichen Stellplätze ist unzulässig).

7. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25 a BauGB.

7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang versiegelt werden. Die nicht befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen bzw. die mit einer Versiegelung (Folienabdichtung) einher gehen, sind auf die GRZ mit anzurechnen.

7.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Es sind je angefangener 300 m² Gesamtgrundstücksgröße mindestens 2 standortheimische Laubbäume 2. Ordnung oder hochstämmige Obstbäume in pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standortgerechte Anpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind je angefangener 100 m² Grundstücksfreifläche mindestens 4 standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
c) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind mit Gehölzen zu begrünen.
d) Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 und § 44 BNatSchG durchzuführen.

7.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

7.5 Artenschutz

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern sind nicht zulässig. Zäune sollen transparente Einzäunungen mit einem Flurabstand von mind. 10 cm oder Lebensdarstellungen oder eine Kombination aus beiden hergestellt werden.

Je entstehendem neuen Gebäude sind jeweils 2 Nistlhilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Hausspertling und Mauersegler sowie ein Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nistlhilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.

Bei Gleisfarben größer 2 m² sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen (reflexionsarmes Glas etc.).

Zur Vermeidung einer Tötung i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von brütenden „Allerweltsvögeln" ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28/29 Februar des Folgejahres ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also außerhalb der Zeit von 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres.

7.6 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Aushagerung einer Ackerfläche und Entwicklung zur mageren / artenreichen Grünlandfläche, Gemarkung Limbach, Flur 33, Flurstück Nr. 33 tw., auf einer Fläche von ca. 3.455 m².

Die Fläche ist durch geeignete Maßnahmen (Holzpoller, Findlinge) vor Befahren zu schützen. Versiegelungen sind unzulässig.

Pflanzung und Maßnahmen zur Aushagerung:
- Düngerloser Anbau einer stark skelettdurchwachsenen Vorfrucht (wie Hafer, Wintergetreide oder Ackersenf)
- Vorbereitung für Ansaat durch Tiefgrubber, Eggen, Grubbern etc.
- Aufbringen einer standortgerechten Ansaat (Regiosaatgut Ausstattmerge: ca. 2g/m², Verhältnis: Kräuter 75%, Gräser 25%), ggf. Heumulchsaat von geeigneten Bereichen in der Umgebung, Ende März; Eine Kombination von Ansaat und Heumulch ist ebenfalls zulässig.

Pflegemaßnahmen:
Die aus der Ansaat / Heumulchansaat keimende Vegetation ist in den folgenden Jahren bis zu 3-schürig zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine Extensivbeweidung erfolgen. Entwicklungziel ist hier eine Grünlandgesellschaft extensiver Nutzung und mäßig frischer Standorte.
Nach Erreichen einer zufrieden stellenden Artenzusammensetzung erfolgt eine 2-schürige Mahd unter Abtransport des Mähgutes (Heugewinnung).
Ggf. sollen im Abstand von 3-5 Jahren eine Nachsaat erfolgen, um die Artenzusammensetzung zu erhalten.
- Versiegelungen sind unzulässig.
- Es soll im Rahmen des Monitoring 5 Jahre nach der Herstellung der Maßnahme eine Bewertung (Zwischenbewertung und Protokoll) durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen, um die anderen Pflegemaßnahmen entsprechend zu formulieren und Fehlentwicklungen entgegen zu steuern. Die Gemeinde hat die Untere Naturschutzbehörde zu diesem Termin einzuladen.
- Zuvor ist im 2. und 3. Jahr nach Herstellung der Maßnahme die Fläche durch einen unabhängigen Gutachter im Rahmen des Monitoring hinsichtlich der Entwicklungsaussichten zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Die durchzuführenden Maßnahmen sind vertraglich mit einem ortsansässigen Landwirt zu regeln.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer
- Bei ein- oder zweigeschossiger Bauweise sind Flach- Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer, sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis zu 70° zulässig.
- Bei zweivollgeschossiger Flachdach-Bauweise ist das 2. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, bei dem die, der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandte vordere Außenwand mindestens 1 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt.
- Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
- Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
- Freistehende Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 10° Neigung) können begrünt werden.

1.2. Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden/spiegelnden Materialien und Werbeanlagen sowie abgebrönte oder verspiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Glashausanbauten/Wintergärten sind aus reflexionsarmen Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent herzustellen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und somit auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im Mischsystem zu entwässern.
2. Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwasserspeicher müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an eine Versickerungsanlage angeschlossen ist. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, so ist der Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist von den Bauherren selbst zu führen.
Bei Erd- und Kellergeschosswasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der örtlichen Kanalisation liegen.
3. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist optional zulässig. Optionale Brauchwasseranschlüssen sind mit einem Hinweisschild klar Trinkwasser zu kennzeichnen.
Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Fassungsvolumen mindestens jedoch 3,0 m³ betragen.

D. Weitere Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Ankauf von Ökopunkten

Gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB werden in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB für die möglichen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung Ökopunkte einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme nach § 16 BNatSchG zugeordnet.

Hier: 53.205 Biotopwertpunkte aus der Maßnahme:
Nutzungsvertrag mit Wald, Staatswald-Kemfläche; Gem. Burg Hohenstein; Wald-Abt. 228 A1 (tw.) und 229 D1
Antrag vom Hessen Forst vom 06.12.2016
Anerkennungsbescheid vom 07.08.2017
Aktenzeichen FD III.22-300079-2016-rfs

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz (§ 20 - 25 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegen von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und zu pflanzenden Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.
Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauuntermehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an dem Anlagen sind unzulässig.
Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasroh/ bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasroh/ bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfallbeseitung und Entsorgung von Erdaushub u.a. entfallenden Abfällen zu beachten.

4. Verwendung von Bodenaushub/Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.
Belastenweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen gewiegte Flächen zur Zwischenlagerung bereit gestellt werden.
Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und die Bodenmaterial sicher zu stellen.
Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).
Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung eberfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Bauein/richtungsfahzeuge auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Bauleinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gerollt auf Flächen gelegt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Nach ergiebigen Niederschlägen sollten wenn möglich Bauunterbrechungen vorgenommen werden.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

5. Energieeinsparung/Luftnutzung

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine komplakte Bauweise mit Passivhausstandard empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Vorhnrahme nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.
Zur Minimierung der luftfryierlichen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Retentionszisternen

Falls die vorhandlich festgesetzten Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Private Entwässerung / Abwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer legende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freisplegal entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.
Die aktuelle Schmutzfrachtberechnung (SMUS) wurde am 6.11.2019 der Unteren Wasserbehörde vorgelegt und im Anschluss der Oberen Wasserbehörde zuständigkeitshalber weitergeleitet.
Da der Anschluss der Ortslage Strinz-Trinitatis an die Kläranlage Niederhöchstadt geplant ist und in der SMUSI bereits berücksichtigt wurde, ist für die Prüfung und weitere Bearbeitung (u.a. auch die Leitfadenbetrachtung) die Obere Wasserbehörde zuständig.

8. Erdwärme

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Gem Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das zuständige Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

10. Immissionsschutz

Es wird empfohlen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.

11. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfrontten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden:
Verzicht auf großflächige Glasschieben/-fassaden.
Nutzung von: - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasfrichen, - Siebdruck, - sichtbare Klebefolien, - vorgelagerte Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbepflanzungen etc. - Auf UV-Aspekten basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Auch Greifvogelsilhouetten funktionieren nicht.
Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen (SCHMID et al. 2012).

12. Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Festsetzungen für die vorliegend überplanten Teilbereiche des Bebauungsplanes "Am Kettenschwalbacher Pfad / Daumloch", Rechtskraft im Juni 1999, werden mit Rechtskraft der vorliegenden Planung obsolet.
Es handelt sich hierbei um das Flurstück 42 tw. (Rechtheimer Weg), das Flurstück 58/24 (Wegparzelle) und das Flurstück 58/25 (ehemals Private Grünfläche)

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 11.500 m²
Baufläche WA	= 5.975 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.390 m²
Freifläche	= 3.585 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 1.195 m² Freifläche min. 2.390 m²	
Verkehrsfläche	
Verkehrsfläche	= 2.020 m²
Wirtschaftsweg	50 m²
Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	= 3.455 m²

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
z. B./ Fl. 33 Flurnummer
z. B./ 58/27 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage

Hinweis
Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Absatz 7 BauGB]
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baugrenze [§ 23 Absatz 1 und 3 BauNVO]
Allgemeines Wohngebiet WA [§ 4 BauNVO]

WA	II
0,4	0,8
o	0° - 60°
H max. = 10 m	

Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]
Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 Absatz 2 BauNVO] offen
Dachneigung
Höchstgrenze der Gebäudehöhe [§ 16 Absatz 2 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO]

Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO

Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11]

Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB], besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB], besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg

Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB], hier: Grünland

Anpflanzen von standortheimischen Bäumen [§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB], hier: Obstbaum-Hochstämme, Kronenansatz nicht unter 1,80 m. Entsprechend der Vorgaben der Rodungsgenehmigung Aktenzeichen FD III.22-101532-2019-mb

Nachrichtliche Übernahme
T unterirdische Leitung Telekom
G unterirdische Leitung Gas
W unterirdische Leitung Strom
K unterirdische Leitung Kanal
V unterirdische Leitung Wasser
Straßenbeleuchtung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), letzte Änderung BGBl I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465.
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 2 der Verordnung zur Neuordnung der Kärnntstermenverwaltung (BGB. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
vom 11. 12. 2019, Bekz: 52/2019, S.1373 bis 1378, in Kraft am 24. 12. 2019
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. F. vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 13 vom 19.04.2018 S.470)
Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG
HDSchG vom 25. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184(304)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKWKG
Vom 6. März 2013, GVBl. I, 82, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. II, 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)
Hessisches Straßengesetz (HStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesrechtlicher, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Beurlaubtenstrafvollzugsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22. 12.2000 Nr. L 327 S. 1)
zuletzt geändert durch VO. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)
Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 28.11.2017 S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057(12))
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelsbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 70 1) FPN 881-52 vom 26. October 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 662)
Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des mentalen Geo-Ingineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)

Übersichtsplan ohne Maßstab

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs. 1 BauGB]	22.02.2018
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 Abs. 1 BauGB]	05.06.2019 07.06.2019
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 U.v.m. § 4a BauGB]	05.06.2019 07.06.2019
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 U.v.m. § 4a BauGB]	17.06.2019 bis 18.07.2019
3. a) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 1 U.v.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 Abs. 2 BauGB]	17.06.2019 bis 18.07.2019
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	25.09.2019
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	18.10.2019
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§