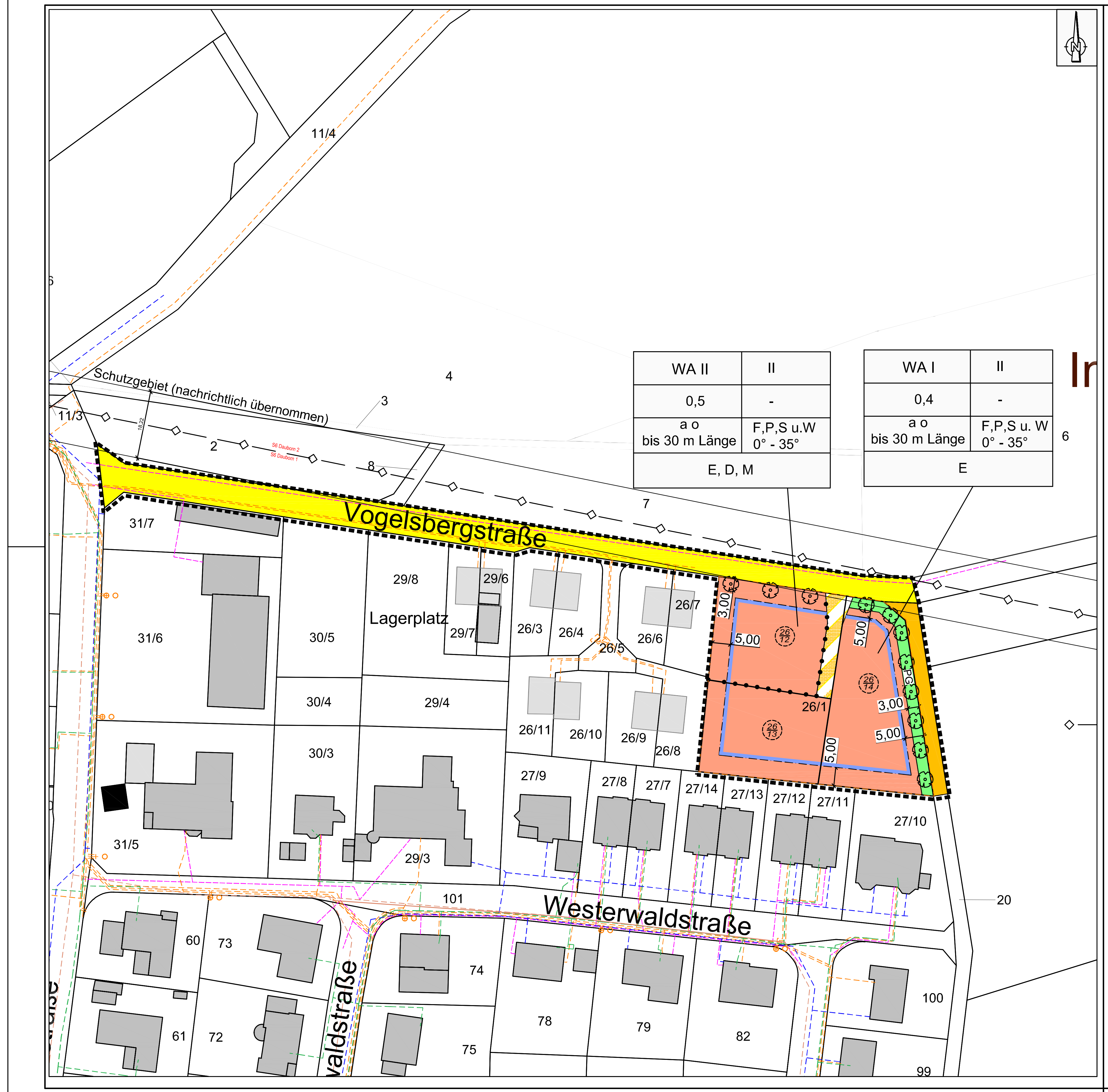


ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 17 — Flurnummer

z.B.: 26/1 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung [§ 9 (7) BauGB]

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA II	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,5	-	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
ao	F, P, S, W 0°-35°	Bauweise: ao = abweichend offen; offene Bauweise Gebäudelänge max. 30 m [§ 22 Abs. 2 i.V. Abs.4 BauNVO]	Dachform F = Flachdach P = Pultdach S = Satteldach W = Walmdach; Dachneigung
bis. 30 m Länge			
E,D,M		E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser, M = Mehrfamilienhäuser zulässig [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, i.V.m.§ 22 BauNVO]	

allgemeine Wohngebiete (WA) [§ 4 BauNVO]

öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB]

öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg

Verkehrsfläche [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB] bes. Zweckbestimmung: private Erschließung

PG — Grünfläche [§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB] hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Eingrünung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Anpflanzung Laubbäume
Pflanzstandort exemplarisch
Abweichung bis 3 m zulässig

Nachrichtliche Übernahme

unterirdische Leitung Kanal
unterirdische Leitung Wasser
unterirdische Leitung Gas
unterirdische Leitung Strom
unterirdische Leitung Telekom
Straßenbeleuchtung
unterirdische Leitung

(26/13) vorläufige Parzellierung durch Vermesser

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	=	4.709 m²
Baufläche WA I	=	1.771 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	.708 m²
Freifläche	=	1.063 m²
Zufahrten und Stellplätze max. .354 m²		
Freifläche min. .709 m²		
Baufläche WA II	=	.835 m²
bebaubar gem. GRZ 0,5	=	.418 m²
Freifläche	=	.417 m²
Zufahrten und Stellplätze max. .209 m²		
Freifläche min. .208 m²		
Grünfläche PG	=	.186 m²
Verkehrsfläche	=	1.917 m²
private Erschließung	=	.125 m²
öffentliche Erschließung	=	1.792 m²

Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Dauborn
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Auf dem Fuchsschwanz-Vogelsbergstraße"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 1 Abs.2 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO: § 19 Grundflächenzahl GRZ	§ 20 Geschossflächenzahl GFZ	§ 20 Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen § 1 Abs.5 u. 6 BauNVO
WA I Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	-	II	ao (abweichend-offene Bauweise: Gebäudelängen max. 30 m je Gebäude bei offener Bebauung mit seitlichem Grenzabstand).	**Zulässig:** gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 Wohngebäude Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe. Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. **Ausgeschlossen:** gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen
WA II Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,5	-	II	ao (abweichend-offene Bauweise: Gebäudelängen max. 30 m je Gebäude bei offener Bebauung mit seitlichem Grenzabstand).	**Zulässig:** gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 Wohngebäude Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe. Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. **Ausgeschlossen:** gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen

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

WA I
maximal zulässige Firsthöhe FHmax (zugelassene geneigte Dachformen: S + W)
FH max. = 9,5 m
maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax (Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung: F + P)
GH max. = 7 m

WA II
maximal zulässige Firsthöhe FHmax (zugelassene geneigte Dachformen: S + W)
FH max. = 12 m
maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax (Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung: F + P)
GH max. = 10 m

Als maximal zulässige Firsthöhe **FHmax** gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Firstlinie bei einem Gebäude mit Satteldach oder daraus resultierenden Dachformen. Als maximal zulässige Gebäudehöhe **GHmax** gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses bei einem Pult- oder Flachdachgebäude. Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist: Die Höhe der baulichen Anlagen über dem jeweils rechtwinklig zur Gebäudeachse ermittelten talseitigen Schnittpunkt des Baukörpers mit der gewachsenen natürlichen Geländeoberfläche.

3. Zulässigkeit von baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

WA I:
Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen bis zu einer Länge von max. 30 m je Gebäude zulässig.

WA II:
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen bis zu einer Länge von max. 30 m je Gebäude zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständiges, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
Zwei Wohnungen je Gebäude sind zulässig.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten.
Eine Wohnungen je Doppelhaushälfte ist zulässig.

Ein Mehrfamilienhaus (M) i. S. der Festsetzung beinhaltet mehrere voneinander getrennte Wohnungen innerhalb eines Gebäudes.
Max. sieben Wohnungen sind zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO, Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Oberirdische Garagen- und Carport-Neubauten Stellplätze, sowie Gartenterrassen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind insgesamt zulässig.

Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs.1 und § 23 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.
Tiefgaragen, sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, deren Zubringerrampen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen.
Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind im Sinne der Eingriffsminimierung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Abflussbeiwert kleiner gleich 0,5). Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern.
Tiefgaragen sind so auszubilden, dass sie vollständig unter dem natürlichen Gelände liegen.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB

6.1 Grundstücksfreiflächen
Die nicht befestigten oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind nicht zulässig (Wege und Zufahrten sind hiervon ausgenommen).
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern, wenn wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

6.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a. Laut Planzeichnung sind Baumpflanzungen, in der Summe 11 Stück (Arten und Qualität siehe 6.2.b und c) vorzunehmen. Die Pflanzstandorte in der Planzeichnung sind exemplarisch und dürfen zugunsten der Ausführungsplanung um jeweils 3 m in jede Richtung abweichen.

b. Die dargestellte private Grünfläche PG ist gärtnerisch oder naturnah anzulegen und von Versiegelungen zu mind. 80 % frei zu halten. Zulässig sind Gartenhütten, Gewächshäuser oder die überdachte Lagerung von Brennholz bis zu max. 20 % der Gesamtfläche der PG.

c. Auf mind. 30% der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 400 m² Grundstücksfreifläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum, 2xv mB 150 cm, und drei standortgerechte Sträucher, 2xv oB 150 cm, in Gruppen zu pflanzen. Die Anpflanzungsfestsetzungen aus 6.2 a sind hierauf anzurechnen.

d. Es sind für die Baumpflanzung, ausgenommen von Obstbäumen, hitzetolerante Arten aus folgender Liste auszuwählen: G = Großbaum; M = Mittel; K = Kleinbaum

Feld-Ahorn	Acer campestre	M
Gemeine Vogelbeere	Sorbus aucuparia	M
Hainbuche	Carpinus betulus	G
Kastanie	Aesculus Sorten	M - G
Kirsch-Pflaume	Prunus cerasifera	K
Kornelkirsche	Cornus mas	K
Mehlbeere	Sorbus aria	K
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea	K
Speierling	Sorbus domestica	G
Traubenkirsche	Prunus padus	K
Walnuss	Juglans regia	G
Zierapfel	Malus Sorten	K
Obstbäume	in Sorten Hochstämme	M

e. Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG durchzuführen. Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind spätestens im darauffolgenden Jahr nachzupflanzen.

6.3 Artenschutz
Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen (Maschendraht oder Drahtgitter o.ä.) oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden. Der Flurabstand der Einfriedungen soll mind. 10 cm betragen.
Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.
Für Fenster- und sonstige Glasflächen / Wintergärten und Verglasungen sind ausschließlich entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.

6.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Der Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Lit D Nr. 4). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist vorzusehen.
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) müssen, mit Ausnahme von Dachterrassen, extensiv begrünt werden. Die Ausstattung von Dachflächen mit Solarmodulen entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, entbindet von der Begrünungspflicht.

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB (bauliche und technische Maßnahmen in Zusammenhang mit Erneuerbarer Energie oder Kraft-Wärme Kopplung)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaik Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Hier ist je Gebäude eine Anlage mit mindestens 10 kWp zu installieren. Die Installation von Solarthermie darf die Solarmindestfläche Photovoltaik nicht beeinträchtigen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen, die überwiegend nach Norden ausgerichtet sind oder durch bauliche Anlagen verschattet werden.

8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (technische Vorkehrungen, Immissionsschutz)

8.1 Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Die Beleuchtungsstärke ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

8.2 Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.

9. Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer
a. Es sind Flach- Pult-, Sattel-, oder Walmdächer (F, P, S, W) sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 35° zulässig.
b. Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen für Photovoltaik oder Photothermie für die Dacheindeckung nicht zulässig. Kupfer oder Blei ist für die Dacheindeckung unzulässig.
c. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen nach aktuellem Stand der Technik reflexionsarm sein.

1.2. Fassaden
a. Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind in großflächiger Ausführung (>= 10 m²) nicht zulässig.
b. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig. Diese müssen nach aktuellem Stand der Technik reflexionsarm sein.

1.1. Werbeanlagen
a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² je Gewerbe-Einheit begrenzt.
b. Dynamische Werbeanlagen, sowie sonstige Leuchtwerbung und Fassadenwerbung sind ausgeschlossen.

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 Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

1. Die Entwässerung erfolgt durch das bestehende Kanalsystem analog der bereits rechtskräftigen angrenzendem Bebauungsplanänderung „Auf dem Fuchsschwanz" 2012.
Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt, während das Regenwasser anhand eines verrohrten Bachlaufes dem Wörsbach zugeführt werden kann.

2. Es werden Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Diese sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mind. pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 20 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 3,0 m³ betragen.

3. Es ist außerdem zu beachten, dass im Falle von Versickerung der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen. Ggfs. ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz § 20 Abs. 3 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 sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.
Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.
Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr 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 Gasrohr 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

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Boden / Grundwasser

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.
Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt 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 das 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 ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 BundesBodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:
Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
Boden - damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer
(jeweils unter: https://umwelt.hessen.de)
Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden. Wo erforderlich, sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung in der Bauphase zu treffen.
Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.
Bei der Unterkellerung der Wohngebäude ist der Flurabstand des Grundwassers zu berücksichtigen und die Bauausführung entsprechend zu planen.

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan, unter Berücksichtigung der wie vor genannten Ausführungen, folgende bodenschützende Komponenten enthalten:
- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten, etc.
- Wo möglich Eruierung von Tabuflächen wie spätere Garten- oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen mit Lockerung der Böden nach Baubschluss.
- Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie, wo möglich nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizsysteme zu verwenden.

6. Retentionszisternen

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen, Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Trinkwasser hat, und die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im Haushalt installiert bzw. errichtet und betrieben werden sollen, sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV durch den Unternehmer und sonstigen Inhaber der Anlagen unverzüglich schriftlich beim Gesundheitsamt anzuzeigen.

7. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht immer im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.
Die Entwässerung ist über das vorhandene Kanalnetz im Bereich „Schwarzwaldstraße" und „Alte Selterser Straße" gewährleistet.
Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf grundsätzlich nicht in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden.

8. Altlasten

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

9. Kampfmittel

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung BGBl. I Nr. 37 vom 01.01.2023, BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023.
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19.Juni 2020 durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl. I S. 1328)
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Inkrafttreten letzte Änderung 04.03.2021, BGBl. I Nr. 9 vom 03.03.2021 S. 306
Bundesfernstraßengesetz
(FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922) m.W.v. 23.06.2022
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch
(BauGB)
vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)
Gesetz zur Mobilisierung von Bauland
(Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 S. 1802 - 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) Letzte Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 5 vom 11. Januar 2023)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie
(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234)
Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft
(Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I nr. 50 vom 07.05.1975 s. 1037), zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)
Hessisches Denkmalschutzgesetz
(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, 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 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl., S. 318)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz
(HAKrWG) vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571
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 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)
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 landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)
Hessisches Wassergesetz
vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 766)
Kreislaufwirtschaftsgesetz
vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S 2808
Raumordnungsgesetz
(ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
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 am 30. 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)
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen
(Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; (GVBl. 2014, 286)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert 01.01.2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)
Zweite Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung
(Trinkwasserverordnung - TrinkwV) BGBl. 2023 Nr. 159 vom 23.06.2023; Ausfertigung am 20.06.2023

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [gem. § 13 a BauGB]. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 a BauGB]	13.07.2023 31.08.2023
2. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 a BauGB]	11.09.2023 bis 13.10.2023
3. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 a BauGB]	21.08.2023 bis 22.09.2023
4. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	____2023
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13a BauGB]	
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	____2023

7. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Als Satzung ausgefertigt.
Der Vorstand der Gemeinde Hünfelden

Hünfelden, den

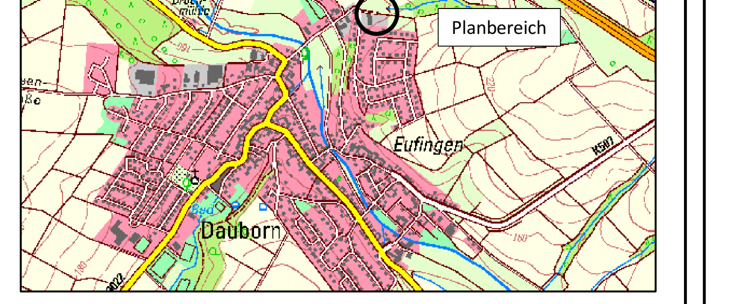
Silvia Scheu-Menzer
-Bürgermeisterin-

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB].
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am
.... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Hünfelden.

Hünfelden, den

Silvia Scheu-Menzer
-Bürgermeisterin-

Übersichtsplan ohne Maßstab



Planung:
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung
Fichtenhof 1, 35796 Weinbach
Tel.: 06474-883725-9 Fax: 06474-883725-7 E-Mail: mail@sleschoenherr.de

Planungsträger:
Gemeinde Hünfelden
Le Thillay - Platz
65597 Hünfelden

Projektbezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Auf dem Fuchsschwanz-Vogelsbergstraße" der Gemeinde Hünfelden Ortsteil Dauborn

Planbezeichnung: Bebauungsplan gem. §13a BauGB

Planungsstand: Entwurf (Exemplar der öffentlichen Auslegung)

Planungsträger:

Planung:

Maßstab:	Plan-Nr.:	Erstellungsdatum:	Planungsstand:
1:1000	1	16.05.2023	August 2023
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: H.J.	

M:\Bauleitplanung\Hünfelden\Dauborn\Fuchsschwanz II\EB-Plan.dwg