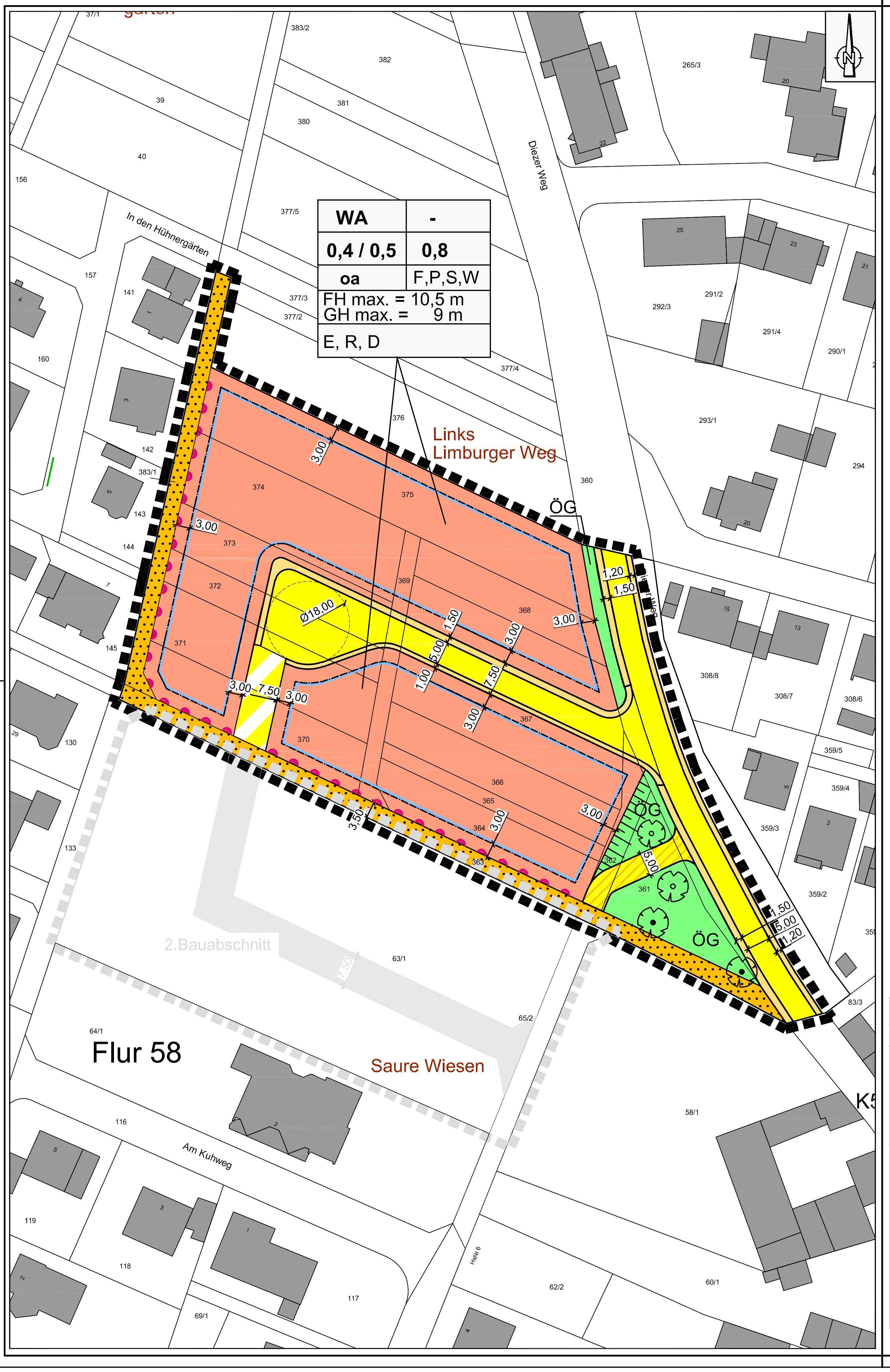

Zeichnerische Festsetzung

Bestand

z. B.: Fl. 58	Flurnummer
z. B.: 367	Flurstücksnummer
(Linie)	Flurstücksgrenze
(graue Fläche)	Bauliche Anlage

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Absatz 7 BauGB
- Geltungsbereich 2. Bauabschnitt
- überbaubar / nicht überbaubar: Baugrenze gem. § 23 Absatz 1 und 3 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

WA	-	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	0,8	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
ao	F, P ,S, W	Bauweise ao = abweichend offen [§ 22 Abs. 2 i.V. Abs.4 BauNVO] Fassadenlänge reglementiert	Dachform F = Flachdach P = Pultdach S = Satteldach W = Walmdach
FH max = 10,5 m GH max = 9 m		FH = Höchstgrenze der Firsthöhe GH = Höchstgrenze Oberkante des Gesimses bei einem Pult- oder Flachdachgebäude [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]	
E,R, D		E = Einzelhäuser, R = Reihenhäuser, D = Doppelhäuser [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, i.V.m.§ 22 BauNVO]	

- Verkehrsfläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB, besonderer Zweckbestimmung, hier: Gehweg
- Verkehrsfläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB, besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB, besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
- Verkehrsfläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB, besonderer Zweckbestimmung, hier: Baustraße
- ÖG: Grünfläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Absatz 6 BauGB
- Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung vorhandener Bäume (nachrichtlich, nicht eingemessen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Nachrichtliche Übernahme

- T unterirdische Leitung Telekom
- S unterirdische Leitung Strom
- K unterirdische Leitung Kanal
- W unterirdische Leitung Wasser
- G unterirdische Leitung Gas
- Straßenbeleuchtung
- vorgesehene Böschung

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 9.801 m²
Baufläche WA	= 6.200 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.480 m²
Freifläche	= 3.720 m²
Zufahrten,Stellplätze max.1.240 m²	
Freifläche min. 2.480 m²	
Grünfläche ÖG	= .552 m²
Verkehrsfläche	= 3.049 m²
Verkehrsfläche Bestand (inkl. Gehweg)	= .989 m²
Verkehrsfläche Planung (inkl.Gehweg)	= .890 m²
Verkehrsfläche Baustraße	= .158 m²
Verkehrsfläche verkehrsberuhigt	= .120 m²
Verkehrsfläche Fußweg	= .892 m²

Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Mensfelden
Bebauungsplan "Diezer Weg"

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

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	Grund-flächen-zahl	Geschoß-flächen-zahl	Zahl der Voll-geschosse	Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4 Für Grund-stücke mit: -Gebäuden mit beid-seitigem Grenzabstand -Gebäuden mit ein-seitigem Grenzabstand 0,5 Für Grund-stücke mit: -Gebäuden mit beid-seitiger Grenz-bebauung (Reihenmittel-häuser)	0,8	-	ao (abweichend-offene Bauweise, es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert): **Zulässig:** Reihen- und Doppelhäuser bis insgesamt max. 35 m Länge Einzelhäuser bis max. 20 m Länge	**Zulässig:** gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind - Wohngebäude. - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe **Ausgeschlossen** : - 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. - Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

Für die planungsrechtlich zulässige Grenzbebauung im Falle einer Reihen- oder Doppelhausbebauung ist zu Lasten des Nachbargrundstückes eine entsprechende Baulast nach HBO einzutragen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs.1 BauNVO

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe FH max. = 10,5 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe GH max. = 9 m

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses (GH) bei einem Flachdach oder Pultdachgebäude, bzw. der Firstlinie (FH) bei einem Gebäude mit Satteldach oder daraus resultierenden Dachformen.
Unterer Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (als Baustraße oder fertig ausgebaute Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche, die die Grundstückszufahrt herstellt, maßgebend. Dieser Bezugspunkt gilt im Übrigen im Sinn von § 2 Abs. 6 HBO generell als maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche, soweit die natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.
Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Zulässig sind Einzel- Reihen- und Doppelhäuser.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein funktional selbstständiges, mit dem erforderlichen Grenzabstand auf einem ungeteilten Grundstück, frei stehendes Gebäude von nicht mehr als 20 m Länge.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute Häuser verstanden, deren 2 Hälften funktional selbstständig sind und die an der, der gemeinsamen Grenze gegenüberliegenden Grundstücksgrenze den seitlichen Grenzabstand einhalten. Beide Hälften dürfen in der Summe nicht länger als 35 m sein.

Bei Reihenhäusern (R) handelt es sich um eine Hausgruppe i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es handelt sich planungsrechtlich um ein Gebäude bei dem mind. 3 Teilgebäude (oder mehr) an den jeweils gemeinsamen Grundstücksgrenzen zusammengebaut sind.
Die Teilgebäude sind auf mind. 3 selbstständigen Grundstücken (oder mehr) errichtet und die Teilgebäude sind funktional selbstständig. Die Gesamtlänge im Sinne der hier vorliegenden Festsetzung darf 35 m nicht übersteigen. Zu den äußeren seitlichen Grundstücksgrenzen ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten.

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

Nicht überbaubare Flächen:
Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Überbaubare Flächen:
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Sonstiges:
Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit und Instandhaltung der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßen (Gehwegen) einzuhalten.

Die Herstellung von Rückenstützen von Tiefborden zur verkehrstechnischen öffentlichen Erschließung ist auf den privaten Flächen zu dulden.
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.
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig randlich der belebten Bodenzone zuzuführen, wenn wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.
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 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünfelden in der jeweils gültigen Fassung ist anzuhalten. Eine monetäre Ablösung von erforderlichen Stellplätzen ist unzulässig.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a. 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 unzulässig.

6.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.

6.2.2 Auf mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.2.3 Es ist eine öffentliche Grünfläche ÖG festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Gestaltung) zu pflegen. Es sind auf der Fläche 2 Laubbäume 2. Ordnung, Qualität 2xv, 150 -200 cm, Arten siehe Artenverwendungsliste Ziff. 6.5 anzupflanzen. Die Pflanzstandorte lt. Planzeichnung sind exemplarisch und dürfen zugunsten der Ausführungsplanung um 2 m in jede Richtung variieren. Lt. Planzeichnung ist eine Erhaltungsfestsetzung zu beachten. Der Baumstandort ist nicht eingemessen.

6.2.4 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.
Erforderlich werdende Rodungen sind unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG in den Wintermonaten durchzuführen.
Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetations- / Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Artenschutz
Grundstückseinfriedungen müssen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von mind. 15 cm hergestellt werden.
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 alle Glasflächen, auch Fensterverglasung sind 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 Bodenaushub 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. Ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung bodenschützender Komponenten ist vorzusehen.

6.5 Artenverwendungsliste
Es ist standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Für den Kreis Limburg-Weilburg sind die Vorkommensgebiete (VkG) von Gehölzen und Herkunftsregionen von Saaten wie folgt zu unterscheiden:

Gehölze: Zone 4 (VkG 4)**Saatgut:** Herkunftsregion 7
Es sind für die Baumpflanzung, ausgenommen Obstbäume, hitzetolerante Arten aus folgender Liste auszuwählen: G = Großbaum; M = Mittel; K = Kleinbaum, Qualität: 2xv, 150 - 200 cm

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	M
Walnuss	Juglans regia	G
Zierapfel	Malus Sorten	K
Obstbäume	in Sorten, Hochstämme	M

Vorgesehene Arten zur Heckenpflanzung; Qualität 1xv bis 100 cm:

Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

7.1 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.

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

7.3 Solarenergieanlagen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren geeigneten Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von max. 25% angerechnet werden.
Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaik kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen eines Baugrundstückes errichtet werden.

7.4 Beschränkung der Verwendung von Heizstoffen
Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasseraufbereitung nicht zulässig

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

1. Bauform

1.1 Dächer
a) Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer (F, P, S, W), sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Tonnendächer sind ausdrücklich unzulässig.
b) Die zulässige Dachneigung für
Flach- und Pultdächer 0 - 20 Grad
Satteldächer und daraus resultierende Dachformen 23 - 45 Grad.
c) Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
d) Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu wählen. Materialien wie Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

1.2 Fassaden
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen. Zur Fassadengestaltung ist auf gedeckte Farben zurückzugreifen.
Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

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. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst 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 an das vorhandene Mischsystem entsprechend anzuschließen.
2. Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
3. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. pro 1,0 m^2 projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen haben. Allerdings muss das Fassungsvermögen mindestens 3 m³ betragen, muss jedoch 5,0 m^3 nicht überschreiten.
4. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz gem. § 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen.
Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

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. Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.
Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.
Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).
Die vorherige Zustimmung der Oberen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

4. Bodenaushub / Bauarbeiten

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. Vorgesehene Grün- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen.
Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.
Wo möglich und erforderlich sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung während der Bauphase zu ergreifen.

- Verdichtung:
Es sind keine vernässten oder stark humose Böden betroffen, die hier besonders empfindlich sind.
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). Flächenhafte und ungeregelte Fahrten sollten vermieden werden.
Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten. Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken, wobei für Stellplätze und Zufahrten ausschließlich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind, sofern keine gesetzlichen Vorgaben dem entgegen stehen.
Bauzeitenplanung: Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

- Vermischung verschiedener Bodenschichten:
Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.
Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. 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.
Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).
Der Vorsorgepflicht nach § 7 BundesBodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

- Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität:
Im Rahmen einer Baubegleitung und Beratung zu überwachen.

- Einträge von Schadstoffen:
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb (Verdichtung, stoffliche Aspekte) entstehen insbesondere, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.
Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern.
Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.
Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

- Erosion:
Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

- Baubegleitung:
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.
- Ggf. 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 und Bodenlockerung nach Bauabschluss.
- Sicherungsmaßnahmen gegen Wassergefährdende Stoffe.
- Die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Baueinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollten.

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)

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit KfW 40 (plus) oder Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollten emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Zisternen

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

7. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

8. Erdwärme

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren 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. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

9. Altlasten

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der Fassung vom 07.07.2023 Änderung durch Artikel 1 G. v. 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176
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 IS 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) 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. a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	19.11.2019
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB	__.__.2023
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 i.V.m. § 4a BauGB	00.00.2023
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	00.00.2023 bis 00.00.2023
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 i.V.m. § 4a BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB	00.00.2023 bis 00.00.2023
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	00.00.2023
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB	00.00.2023 00.00.2023
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 BauGB	00.00.2023 00.00.2023
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB	00.00.2023 bis 00.00.2023
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs.2 BauGB	00.00.2023
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs.2 BauGB	00.00.2023
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB	00.00.2023

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. Orstübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 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.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@sleschoenherr.de	Planungsträger: Gemeinde Hünfelden Le Thillay - Platz 65597 Hünfelden
Projektbezeichnung: Bebauungsplan "Diezer Weg" Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Mensfelden	
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Vorentwurf (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:1000 / Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 12.01.2023 / Planungsstand: August 2023
Bearbeitung: H.K.	Zeichner: H.J.

M:\Bauleitplanung\Hünfelden\Mensfelden\Diezer Weg\VE\B-Plan.dwg