



Gemeinde Hünfelden  
Gemarkungen Heringen, Kirberg und Neesbach

**Textliche Festsetzungen  
zum  
Bebauungsplan „Römberg“**

**Vorentwurf**

Planstand: 14.12.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

## **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

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

#### **1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB gilt für die private Grünfläche Zweckbestimmung Modellflugplatz:**

Innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung „Modellflugplatz“ ist die Errichtung von Funktionsgebäuden zulässig. Für das Gebäude wird eine Grundfläche (GR) von 100m<sup>2</sup> und 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind folgende weitere bauliche Anlagen zulässig:

1. Start- und Landebahn für Modellflugzeuge und Helikopter, maximal 300 m<sup>2</sup> Versiegelung.
2. Technische Einrichtungen (zum Beispiel: Windsack, Seilwinde, Sicherheitszäune, etc.).
3. Wege.

#### **1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO gilt:**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bereich für Windenergieanlagen“ ist die Errichtung und Nutzung von Windenergieanlagen mit den in der Planzeichnung angegebenen maximal zulässigen Nabenhöhen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen zulässig.

#### **1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO gilt:**

Die maximale Größe der Grundflächen (GR) ist in der Planzeichnung bestimmt und bezieht sich auf die jeweiligen Flächen für Fundamente, Masten und Kranstellflächen. Die von den Rotorblättern überstrichene Fläche ist bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

### **1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO gilt:

Windenergieanlagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Übergabe- und Trafostationen sowie von Vormontage- und Kranstellflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.3 Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gilt:

Versorgungsleitungen zur Ableitung des erzeugten Windstroms sind nur als unterirdische Leitungen und Anlagen (Erdkabel) zulässig.

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

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

Die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Schotterweg“ festgesetzten Flächen, Zufahrten sowie Vormontage- und Kranstellflächen sind in wasserdurchlässiger Weise als geschotterte Flächen auszubilden.

#### **1.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

##### **1.4.2.1 Entwicklungsziel: Hecken und Gehölzhänge**

Maßnahmen: Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hecken und Gehölzhänge“ sind die bestehenden Gehölze und Hochstaudenfluren der natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.4.2.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Grabenstrukturen

Maßnahmen: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig (Pfleheinweis: Mahd ab Juni).

**1.5 Bedingte und befristete Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB:**

1.5.1 Die Befestigung der Vormontageflächen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur für die Dauer der Errichtung der jeweiligen Windenergieanlage zulässig. Anschließend sind die Flächen gemäß der vormaligen Nutzung sukzessive als landwirtschaftliche Fläche zu entwickeln.

1.5.2 Die Befestigung der Kranstellflächen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur erfolgten Demontage der jeweiligen Windenergieanlage zulässig. Anschließend sind die Flächen gemäß der vormaligen Nutzung sukzessive als landwirtschaftliche Fläche zu entwickeln.

**2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

2.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

2.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB I Neesbach. Die in der zugehörigen Schutzgebietsverordnung aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

2.3 Auf die Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.