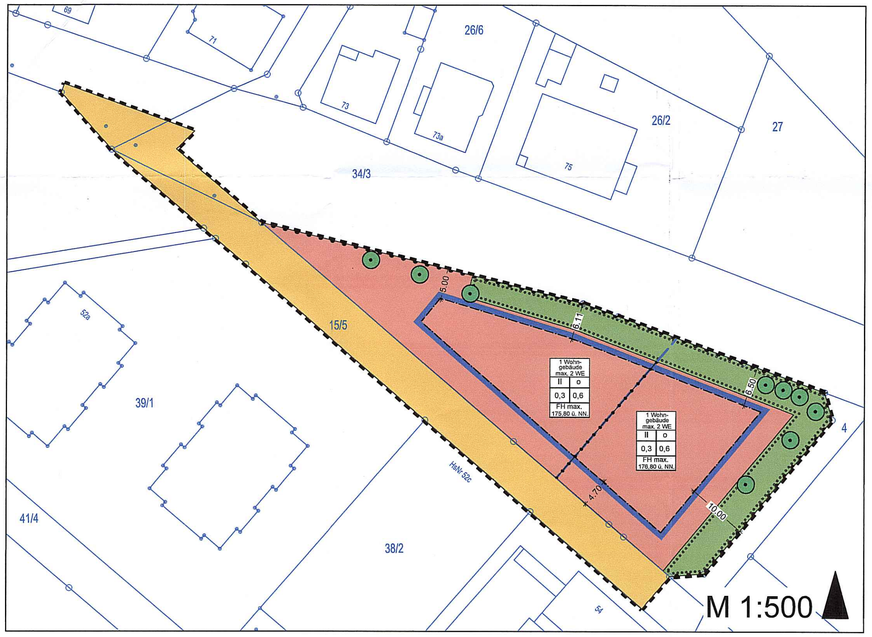
Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Dauborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Eufinger Lick"

Bebauungsplan gem. § 9 BauGB



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für Wohnbebauung mit 2 Wohnhäusern

2. Nutzungsschablone

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Max. Geschosszahl = II

Bauweise = o

2 WE = 2 Wohneinheiten

Grundflächenzahl = 0,3

Geschossflächenzahl = 0,6

FH max = Firsthöhe maximal

1 Wohngebäude max. 2 WE	
II	o
0,3	0,6
FH max. 175,80 ü. NN.	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB

Erhaltung von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen
§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. Sonstige Plandarstellungen

Kataster

Kataster, geplant (Teilung Grundstück)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)
Zwei Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)
Max. Anzahl Vollgeschosse = II
Bauweise = o (offen)
Grundflächenzahl = 0,3
Geschossflächenzahl = 0,6
Max. zul. Wohneinheiten je Wohngebäude = 2

Diese Festsetzungen entsprechen dem Maßstab der Umgebung.
Nach § 12 (3a) BauGB i.V. mit § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt gem. Nutzungsschablone 175,80 bzw. 176,80 m ü. NN.

4. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)
Zufahrten, Stellflächen, Parkplätze und Fußwege sind in einer wasserdurchlässigen Befestigungsart auszuführen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Kiesflächen, Rasen-/Drainpflaster. Alternativ können wasserundurchlässige Beläge im Bereich der fußläufigen Zuwegung verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Vegetationsflächen/auf dem Grundstück versickern kann.

Oberflächenwasser- bzw. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen (pro 1 m² projizierte Dachfläche = 0,02 m³ Behältervolumen) zur Pflege und Bewässerung der Pflanzflächen (Freiflächenbewässerung, Brauchwasser) aufzufangen, um somit auch einen schnellen Abfluss von Niederschlagswasser zum Vorfluter zu verhindern. Der Überlauf der Zisterne ist an eine Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück anzuschließen. Ein Anschluss an den Misch- und/oder Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Der anfallende unbelastete Erdaushub ist zur Schonung des knappen Deponieraumes auf den Grundstücken so weit als möglich wiederzuverwenden.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1. Nr. 25 a und b BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 20 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Bäume/Sträucher) zu bepflanzen. Pro 950 m² sind zwei heimische Laubbäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der im Bereich der östlichen und nördlichen Grundstücksflächen vorgesehene Gehölzstreifen ist in der Berechnung der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht zu berücksichtigen und nicht anzurechnen.

Im Bereich der östlichen und nördlichen Grundstücksflächen ist in Ergänzung des standortgerechten Bestandes ein Gehölzstreifen von ca. 6,00 m Breite und 98,00 m Länge zur Eingrünung der Baukörper/Siedlungsbereiche anzulegen. Für die Pflanzenauswahl, den Pflanzabstand und die Pflanzqualität des Gehölzstreifens wird die in der Begründung dargelegte Pflanzliste und das im Grünordnungsplan dargestelle Pflanzschema verbindlich.

Das Ausgleichsdefizit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 7.256 Biotopwertpunkten ist gem. Umweltbericht und städtebaulichem Vertrag durch Ankauf von Biotopwertpunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Hünfelden zu erbringen. Ein entsprechender Antrag auf Abbuchung der Biotopwertpunkte ist spätestens drei Monate nach Beschluss des Bebauungsplans bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)
Fassaden:
Die Fassaden ohne Öffnungen sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu versehen, z.B. Efeu, Clematis, Wilder Wein, Knöterich. Für die Farbgestaltung sind ausschließlich unauffällige, dem Landschaftsraum angepasste gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Dachform: Es sind nur geneigte Satteldächer zwischen 15-30° Neigung zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Dacheindeckung: Für die Dacheindeckung ist nur hartes Material mit dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Glänzendes sowie ziegelrotes, blaues und zementfarbenes Material sind unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Einfriedungen: Einfriedungen zu Straßen und Wegen hin sind bis max. 1,00 m Höhe, ansonsten max. 1,50 m Höhe zulässig. Der Flurabstand von Zäunen muss mind. 10 cm betragen. Durchgängige Mauern und Sockel sind unzulässig. Maschendrahtzaun ist nur in Verbindung mit Gehölzpflanzungen zulässig.

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünfelden in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt

hessenARCHÄOLOGIE
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach §16 HDSchG erforderlich werden. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist muss eine Baubeobachtung seitens einer archäologischen Fachfirma stattfinden. Voraussetzung ist das Abziehen des Mütterbodens mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei den Erschließungsarbeiten.

Deutsche Telekom Technik GmbH
In Teilbereichen des Planbereichs befinden sich Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen sind nicht zulässig. Werden die Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt und müssen gesichert, verändert oder verlegt werden, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH die Arbeit selbst vergeben.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 I 1722

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl S. 1548)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Hessische Bauordnung (HBO):
In der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

Planzeichenverordnung:
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 10.02.2015
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.08.2015
bis einschließlich 30.09.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.04.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2016
bis einschließlich 18.05.2016

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 28.06.16

Die Bekanntmachungen erfolgten im Mitteilungsblatt für die Gemeinde Hünfelden.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Die Planunterlagen wurden hergestellt auf Grundlage der Flurkarte des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation.

Gemeinde Hünfelden, den 01.07.2016

Bürgermeisterin Scheu-Menzer

Gemeinde Hünfelden * Landkreis Limburg-Weilburg *

Rechtskraftvermerk:

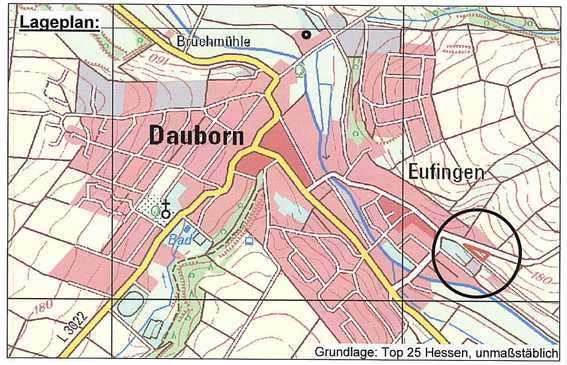
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 11.11.2016

Gemeinde Hünfelden, den 15.11.2016

Bürgermeisterin Scheu-Menzer

Gemeinde Hünfelden * Landkreis Limburg-Weilburg *

Lageplan:



Grundlage: Top 25 Hessen, unmaßstäblich

Gemeinde Hünfelden
Landkreis Limburg-Weilburg
Der Gemeindevorstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Eufinger Lick"
Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

Hünfelden, den 07.02.2017

Silvia Scheu-Menzer
(Bürgermeisterin)

Ortsteil: Dauborn	**Maßstab:** 1:500
Bearbeitet: Planungsbüro Sabine Kraus Stadt und Freiraum Odenwaldstraße 4 65549 Limburg	**Verfahrensstand:** Entwurf 05/2016

H/B = 422 / 655 (0,28m²)