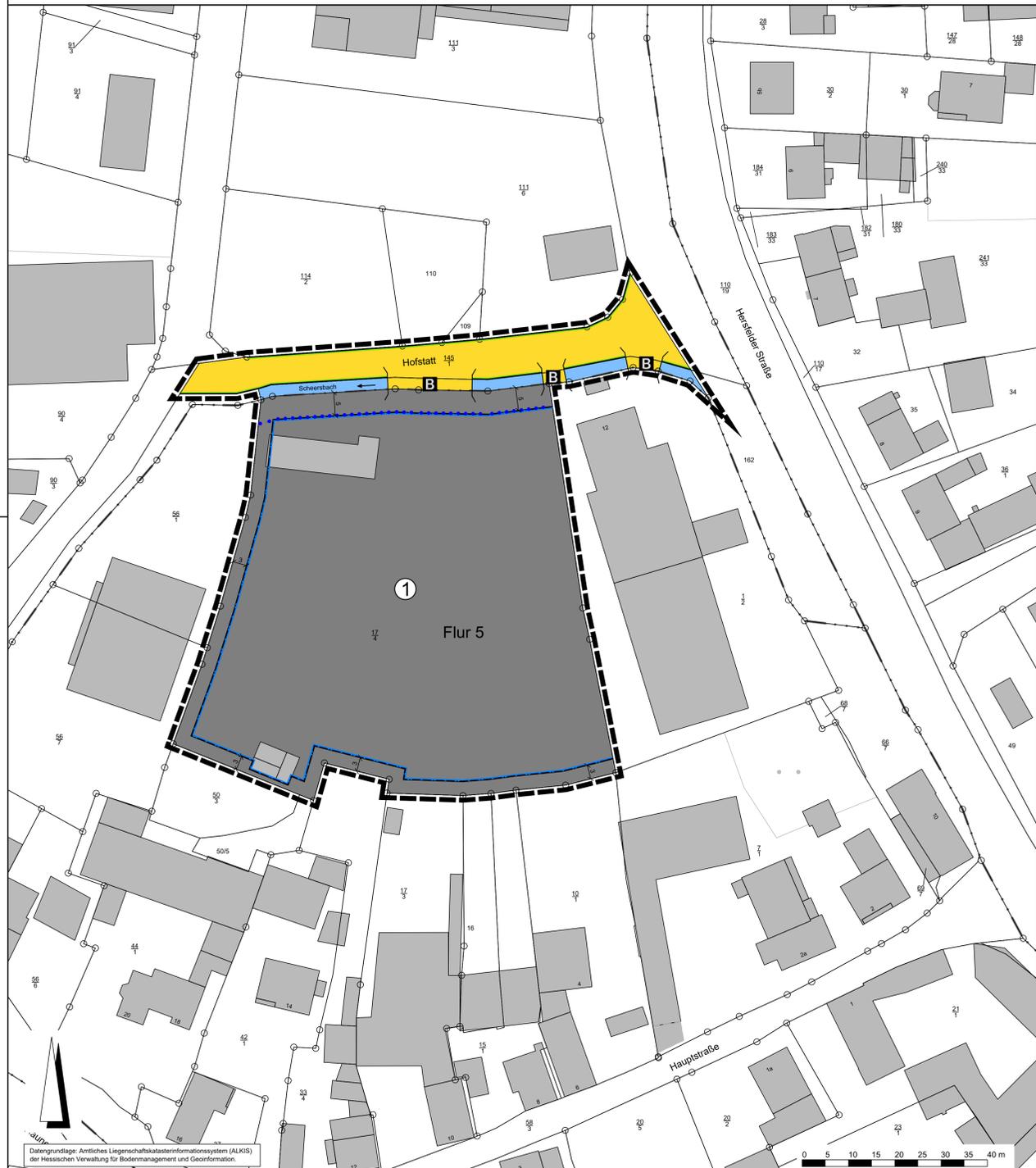


Gemeinde Hauneck, Ortsteil Unterhaun

Bebauungsplan Nr. 20b "Südlich Hofstatt"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katastramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: OKGeb.
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- B Überführender Verkehrsweg; hier: Brücke

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen hier: Scheersbach

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Gewässerandstreifen
- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	GE	0,8	1,6	II	12,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20b „Südlich Hofstatt“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 von 1986 und Bebauungsplan Nr. 20a „Nördlich Hofstatt“ von 2022 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme in dem Gewerbegebiet allgemein zulässig, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Vergnügungsgaststätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
- 1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Die Errichtung von Verkauf- und Ausstellungsflächen ist bis zu einer Größe von 200 m² und nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Als Oberkante Gebäude gilt: Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude beträgt 12,00 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

- 1.3.1 Innerhalb und außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Lagerflächen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.
- 1.3.2 Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Lager- und Hofflächen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 1.3.3 Masten für Flaggen und Fahnen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.4 Im Bereich der Bauverbotszone zum Gewässer Scheersbach (5m) sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifügigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 30°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 2.1.2 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 50 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung oder mit Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen (auch anteilig) zu versehen. Untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwerchgiebel Dachflächen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.
- 2.1.3 Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit und rote Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelglatte oder reflektierende Dacheindeckungen.

2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.

2.3 Gestaltung der Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Werbeanlagen (z.B. Werbefahnen und Pylonen) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern, Flaggen und Fahnen darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Siehe Artenliste 3.1.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Artenauswahl

- | | |
|---|---|
| Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde | Obstbäume:
Malus domestica - Apfel
Prunus avium - Kulturkirsche
Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Pyrus communis - Birne
Pyrus pyraster - Wildbirne |
|---|---|

Artenliste 2 (Sträucher):

- | | |
|--|--|
| Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris - Wildapfel |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel | Ribes div. spec. - Beerensträucher |
| Corylus avellana - Hasel | Rosa canina - Hundrose |
| Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen | Salix caprea - Salweide |
| Frangula alnus - Faulbaum | Salix purpurea - Purpurweide |
| Genista tinctoria - Färbeginster | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare - Liguster | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum - Heckenkirsche | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |
| Lonicera caerulea - Heckenkirsche | |

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Amelanchier div. spec. - Felsenbirne | Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris - Heidekraut | Lonicera nigra - Heckenkirsche |
| Chaenomeles div. spec. - Zierquitle | Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt |
| Cornus florida - Blumenhartriegel | Magnolia div. spec. - Magnolie |
| Cornus mas - Kornelkirsche | Malus div. spec. - Zierapfel |
| Deutzia div. spec. - Deutzie | Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia - Forsythie | Rosa div. spec. - Rosen |
| Hamamelis mollis - Zaubernuss | Spiraea div. spec. - Spiere |
| Hydrangea macrophylla - Hortensie | Weigela div. spec. - Weigelia |

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- | | |
|--|---|
| Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde | Lonicera spec. - Heckenkirsche |
| Clematis vitalba - Wald-Rebe | Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein |
| Hedera helix - Efeu | Polygonum aubertii - Knöterich |
| Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie | Wisteria sinensis - Blauregen |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 -40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.2 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hauneck in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

3.4 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDStG).

3.5 Artenschutz

3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie bei Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

3.5.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenaustrahlung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED -Technik) mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

3.6 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes Lulusbrunnen & Vitalisbrunnen (Im Neufestsetzungsverfahren). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

3.7 Stromleitungen

Im Planbereich, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, befinden sich 1 kV und 20 kV -Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH. Vor Beginn von Baumaßnahmen wird um eine Kontaktaufnahme gebeten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

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.

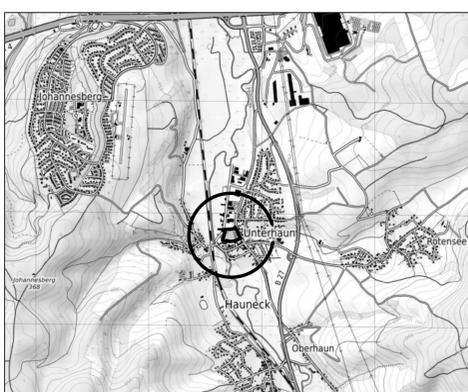
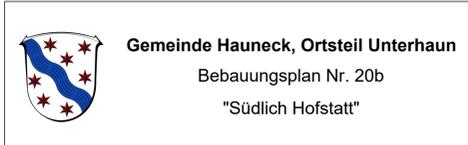
Hauneck, den _____

Bürgermeister

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

Hauneck, den _____

Bürgermeister



PLANUNGSBÜRO FISCHER
 Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wettbergen | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 10.06.2025

Entwurf

Projektleitung: Wolf
 CAD: L.Damm, M.Damm
 Maßstab: 1 : 500
 Projektnummer: 25-2997