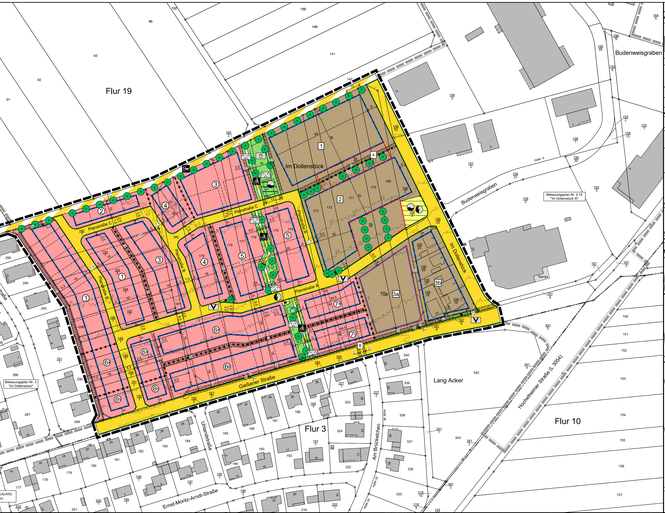
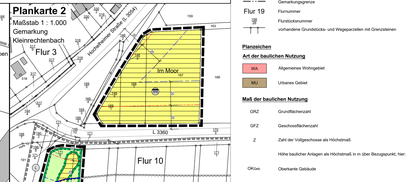
Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

Bebauungsplan "Dollenstück IV"

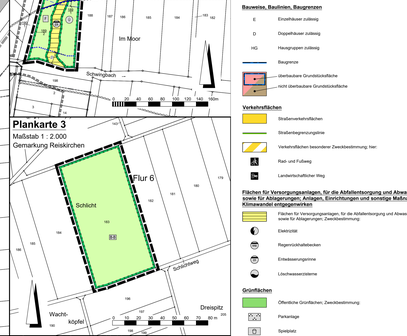
Plankarte 1
Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung Großrechtenbach



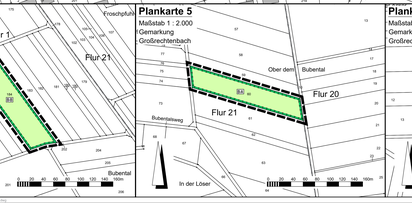
Plankarte 2
Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung Kleinrechtenbach
Flur 3



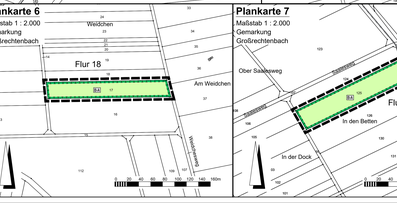
Plankarte 3
Maßstab 1 : 2.000
Gemarkung Reiskirchen



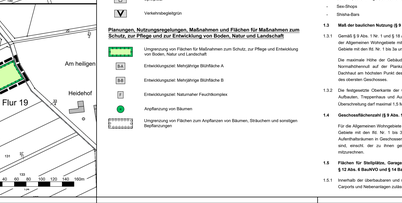
Plankarte 4
Maßstab 1 : 2.000
Gemarkung Weidenhausen



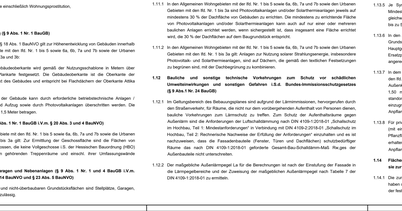
Plankarte 5
Maßstab 1 : 2.000
Gemarkung Großrechtenbach



Plankarte 6
Maßstab 1 : 2.000
Gemarkung Großrechtenbach



Plankarte 7
Maßstab 1 : 2.000
Gemarkung Großrechtenbach



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2206 (BGBl. 2026 I Nr. 182),

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. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.10.2020 (GVBl. I S. 592),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 474),

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

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flur 19 — Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegegrenzen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MU — Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E — Einzelhäuser zulässig
- D — Doppelhäuser zulässig
- HG — Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
  - Rad- und Fußweg
  - Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität
- Regenrückhaltebecken
- Abwasserbeseitigung: Schmutzwasserleitung
- Abwasserbeseitigung: Schlammentwässerungsbeete

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz
- Verkehrsbegleitgrün

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- E/A — Entwicklungsziel: Mehrjährige Blühfläche A
- E/B — Entwicklungsziel: Mehrjährige Blühfläche B
- E/C — Entwicklungsziel: Naturnaher Feuchtlebensraum
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgarage
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der EAM
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Sammelleitungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Retentionsraum
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
- Gewässerrandstreifen

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Überschwemmungsgebiet (außerhalb des Plangebiets)
- Umgrenzung von Grundstücken und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (außerhalb des Plangebiets)
- Landschaftsschutzgebiet "Nuestal-Lahntal-Lahn Ost"

Nutzungsschablone

Nr.	Festsetzung	GRZ	GFZ	Z	OKGm	Hausform
1	WA	0,3	0,6	II	227 m ü. NHN	E/DHG
2	WA	0,4	0,8	II	227 m ü. NHN	E/DHG
3	WA	0,3	0,6	II	227 m ü. NHN	E/DHG
4	WA	0,4	0,8	II	227 m ü. NHN	E/DHG
5	WA	0,4	1,2	III	230 m ü. NHN	E
6	MU	0,3	0,6	II	227 m ü. NHN	E/DHG
7	MU	0,4	0,8	II	227 m ü. NHN	E/DHG
8	WA	0,4	0,8	II	227 m ü. NHN	E/DHG
9	MU	0,4	1,3	III	230 m ü. NHN	E/DHG
10	MU	0,7	1,6	III	233 m ü. NHN	-
11	WA	0,6	1,2	II	230 m ü. NHN	-
12	WA	0,6	1,2	II	230 m ü. NHN	-

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dollenstück IV" werden folgende Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Dollenstück IV" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Dollenstück" von 1975 und des Bebauungsplanes Nr. 2.13 „Im Budenweis" vom 31. Dezember 2018 sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Budenweis" 2. Änderung und Erweiterung von 2020 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 7a und Bs. 7b Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 6a BauNVO gilt für das Urbane Gebiet 1 bis 3a und 3b: Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten (§ 6 a Abs. 3 Satz 2 BauNVO) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 und § 6a BauNVO gilt für das Urbane Gebiet 3a 3a und 3b: Parkplätze (Nr. 1 BauNVO) sind nicht zulässig.

Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution,
Sex-Shops
Shisha-Bars

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

1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie der Urbanen Gebiete mit den Nr. 1 bis 3a und 3b:

Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone in Metern über Normalhöhennull auf die Plankarte festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante des Gebäudes am Sockel. Dach- und Giebelspitzen sind ausgenommen. Die Flachdächer der Obergeschosse dürfen die oberste Geschossdecke.

1.3.2 Die Neigung der Dachflächen der Gebäude kann durch erforderliche betriebstechnische Anlagen / Aufbauten, Treppenhaus und Aufzug sowie durch Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Überschreitung darf maximal 1,5 Meter betragen.

1.4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie die Urbanen Gebiete mit den Nr. 1 bis 3a und 3b gilt: Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse (S. der Hessischen Bauordnung (HBO)) sind, einmal, der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einmal, ihrer Umfassungsfläche mitzurechnen.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO):

1.5.1 Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

1.5.2 Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 5 Metern zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

1.5.3 Bei Garagen und Carports ist die Grundfläche auf 75 Kubikmeter umbauten Raum zu beschränken.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Nr. 1 bis 4 sowie Nr. 6a und Nr. 6b gilt: Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Bei der Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser), ist je Hauseinheit maximal eine Wohnung zulässig.

1.6.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Nr. 5: Je Wohngebäude sind maximal 12 Wohnungen zulässig.

1.6.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Nr. 7a und 7b gilt: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün" ist die Fläche als Blühfläche anzulegen und zu pflegen.

1.7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Spielplatz" sind wasserdurchlässige befestigte Aufenthaltsplätze und Spielflächen sowie Anlagen für Regenrückhaltung (Retention) zulässig. Eine Mischung der Aufenthalts- und Spielflächen mit Grünflächen, Aufpflanzungen und Spielgeräten ist zulässig.

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

1.8.1 Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie die Urbanen Gebiete mit den Nr. 1 bis 3a und 3b: Grundstückszufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Pflastersteinen, Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Versickerungsfähiger Untergrund im Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise zu versickern.

1.8.2 Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie die Urbanen Gebiete mit den Nr. 1 bis 3a: Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie, Kunststoen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.8.3 Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie die Urbanen Gebiete mit den Nr. 1 bis 3a: Bei großflächigen transparenten Glasfassen (z. Ferner, Wintergärten, etc.), der Verwendung von stark reflektierenden Glasfassen oder transparenten Brüstungen, jeweils ø 4 m2, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, Glasgewebe mit Aufdruckmustern) von maximal 10 % nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Verhinderung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

1.8.4 Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie die Urbanen Gebiete mit den Nr. 1 bis 3a: Zur "Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Outdoorbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen), mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) oder Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

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

1.9.1 Flächen mit dem Entwicklungsziel mehrjährige Blühfläche A (CEF-Maßnahme) (Plankarten 5 bis 7):

Auf den Flächen A sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme mehrjährige Blühflächen mit einer Standzeit von drei bis fünf Jahren anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Flächen A ist jeweils die Neuanlage einer Fläche artenreiche, artenreiche Wiese mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus gebietseigenen Wildpflanzen anzulegen. Ein Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist nicht zulässig.

1.9.2 Flächen mit dem Entwicklungsziel mehrjährige Blühfläche B (CEF-Maßnahme) (Plankarten 3 und 4):

Auf jeder Fläche B ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) jeweils ein ortsfestes, 2 m hohes Jagdansitz (Funktion in seiner Längsrichtung ortsfestes Jagdansitz Bahnsteiler als mehrjährige Blühfläche im plotch rotierender Nutzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweise). Die Lage des Bühnehens innerhalb des Feldes ist frei wählbar, bei einer Neuauswahl darf er quer zu seiner Längsrichtung versetzt werden, sofern die Mindestmaße von 20 m angehalten sind. Es ist dauerhaft eine mehrjährige Saatgutmischung aus gebietseigenen Wildpflanzen zu anlegen. Die äußerlichkeit des Bühnehens verbleibenden Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Ein Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist nicht zulässig.

1.9.3 Entwicklungsziel: Naturnaher Feuchtlebensraum (Plankarte 2):

Die Fläche ist als naturnaher Feuchtlebensraum bestehend aus Feuchtbrachen, Röhrichten und Feuchtsaumbereiten sowie Ufergehölzen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Ausdrücke Ausnahmen sind die Anlage von Wegen, Aufhängen und Bodenabtragungen und unzulässig. Pflege und Entwicklungsmaßnahmen sind zulässig. Die Ufergehölze dürfen nicht entfernt werden. Die Ufergehölze sind mindestens alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Ufer sind gestaltet Entwicklungsziel naturnahe Ufer. Die Ufer sind mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus gebietseigenen Wildpflanzen zu anlegen. Ein Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist nicht zulässig.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Die Belastung der mit „F" gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers, der EAM Netz GmbH. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten.

1.10.2 Die Belastung der mit „F" gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten der zweckgebunden Versorgungsträger Die Leitungsrecht umfasst die Befugnis, innerhalb der gekennzeichneten Flächen unterirdische Leitungen zu verlegen, unter anderem Stromleitungen der EAM Netz GmbH, zu betreiben und zu unterhalten.

1.11 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Einsagung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

1.11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit den Nr. 1 bis 3a sind Photovoltaikanlagen unabhängig von Gebäuden zulässig. Die Anlagen müssen jeweils auf mindestens 50 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen und/oder Solarkollektoranlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachfläche aller dem Baugrundstück entspricht.

1.11.2 In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit den Nr. 1 bis 3a gilt: Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik und Solarthermieanlagen, sind auf Dächern, die gemäß den textlichen Festsetzungen zu begrünen sind, mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

1.12 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Sicherung von schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Gebäudeplatten des Bebauungsplanes sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Lufschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" einzuhalten und es ist nachzuweisen, dass die Gesamtbewertung der Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1:2018-01 geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß Rw ges der Außenbauteile nicht unterschreitet.

1.12.2 Der maßgebliche Außenlärmpegel La für die Berechnungen ist nach der Einstufung der Straße in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln.

1.12.3 Die Gesamtlänge der Lärmpegelbereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile (Fenster, Türen und Dachflächen) für die Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind den nachfolgenden Übersichtskarten zu entnehmen.

1.12.4 Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit im Baustellgenehmigungsverfahren durch gleichwertige Lärmgutachten abgeschätzt werden oder die Lärmpegelbereiche Gebäudeteilen geringere Schallstörn-Maße erforderlich werden oder aufgrund der Gebäudeform oder Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) bereitgestellt wird.

1.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.13.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit den Nr. 1 bis 3a gilt: Dächer, inklusive Dächer von untergeordneten Gebäuden (z.B. Gauben) und von Nebengebäuden (bspw. Gartenhäuser, Fahrradschuppen, etc.) sowie von Gebäuden mit Garagen, mit einer Dachneigung von bis zu einschließlich 15° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft mit einem Flächenanteil von mind. 75% aus naturnaher Vegetation zu begrünen. Der Flächenanteil auf Garagen muss mind. 80%, auf Carports 50% der Dachfläche betragen.

1.13.2 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind technische Einrichtungen und Aufbauten. Belichtungsflächen sowie vergleichbare Dach- oder Gebäudeteile Gesamtlänge Nutzbare Dachterrassen sind von der Begrünung ausgenommen. Die Gesamtlänge der Begrünung darf 75% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten; die festgesetzten Mindestmaße der Dachbegrünung bleiben hiervon unberührt.

Hinweis: Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

1.13.3 In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit den Nr. 1 bis 3a gilt: Fensterlose Außenwandflächen von Garagen und Carports sind auf mindestens einer Seite mit selbstkletternden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen, je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ausnahme: Die fensterlosen Außenwandflächen, die auf der Grundstücksgrenze stehen, sind mit der Begrünung einverbindlich.

1.13.4 Innerhalb der urbanen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Ausführung mit extensivem, standortgerechten Laubdachzaun (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 2 m² einen standortgerechten extensiven Laubdachzaun zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.13.5 Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtzahl darf hiervon nicht reduziert werden.

1.13.6 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b gilt: Es sind je 200 m² Grundstück mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen. Dieser ist mindestens ein Laubbaum von dem Heckpflanzbuch zur einzelstehenden Straße hin anzuordnen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können angerechnet werden.

1.13.7 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Nr. 5 sowie 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit den Nr. 1 bis 3a gilt: Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen in Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer einseitigen 1,50 m hohen, geschlossenen Hecken oder Staudenpflanzung bestehend aus heimischen, standortgerechten Arten mit einer Bepflanzung von mindestens einer Pflanze je laufenden Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können angerechnet werden.

1.13.8 Für private Parkplatzflächen gilt: Je Stellplatz ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestmaß von 14 cm, gemessen in 1m Höhen zu pflanzen. Die unbebaubare Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m2 betragen und ist zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und wenn gegeben zu ersetzen. Die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können angerechnet werden.

1.14 Flächen für Aufforderungen, Abgrabungen und Abtragungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind):

1.14.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen können auf den angrenzenden Grundstücken geduldet und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

1.14.2 Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den dorigen Grundstückseiteneinen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

1.15 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich die gemäß §1Abs. 3 und 1A,2 festgesetzten Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie die gemäß Ziffer 1.9.3 festgesetzte Fläche sowie zur dauerhaften Maßnahmen zugeordnet. Das verbleibende Defizit wird durch die Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Hüttenberg kompensiert. Es wurden 160.230 Ökopunkte für das Biotoptyp „Gewässerentwicklung Schwingbach" (Aktenzeichen: 2018/LNA-14-001) sowie 15.269 Ökopunkte aus der Maßnahme „Feuchtbiotop Schuhenbach" (Flurstück 45, Flur 22, Gemarkung Großrechtenbach) zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Nr. 1 bis 4 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit der Nr. 1 bis 3a und 3b Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 15° sowie Satteldächer, Walm-, Zeltdach und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 40°. Für Gebäude mit Stellplatzgeschoss sind Dächer nur mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind gemäß der textlichen Festsetzungen zu begrünen. Für die dorigen Dachflächen sind ausschließlich nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen Farbtönen (anthrazit, schwarz, grau) sowie rotes bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Nr. 5 sowie 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit der Nr. 1 und 2 gilt: Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 15° zulässig. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung zu begrünen.

2.1.3 Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Weiten die Module einen Aufständerungswinkel von unter 10° auf, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

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

2.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b und den Urbanen Gebieten mit der Nr. 1 bis 3a gilt: Als Einfriedung sind Laubhecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 Meter auf den seitlichen und rückwärigen Grundstücksgrenzen bzw. 1 Meter entlang der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zulässig. Die Einfriedung ist aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbaumarten oder Kletterpflanzen zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,1 m ist einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldrahtzäunen und -Elementen ist unzulässig.

2.2.2 Mauern sind unzulässig. Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig. Purkefundamente für Einfriedungen sind zulässig.

2.3 Anlagen zur Wertstoffsammlung (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Nr. 1 bis 5 sowie Bs. 6b, 7a und 7b sowie den Urbanen Gebieten mit der Nr. 1 bis 3a gilt: Die Entsorgung der Wertstoffe ist innerhalb des Baugrundstückes sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauliche Anlagen oder einzubauen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

**2.4 Grundstückswirt