

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Dollenstück IV“

## **Vorentwurf**

Planstand: 08.12.2025

Projektnummer: 25-3025

Projektleitung: Wolf, Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

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

## **1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. „Dollenstück IV“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Im Dollenstück“ von 1975 und des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ von 2016 sowie des Bebauungsplanes „Obere Surbach“ – 5. 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 lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 6a BauNVO gilt für das Urbane Gebiet 1-3: Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 1 bis 3 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 1-3: Folgende Nutzungen 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 § 18 Abs. 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie der Urbanen Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3:

Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone in Metern über Normalhöhenull auf der Plankarte festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

1.3.2 Die festgesetzte Oberkante der Gebäude kann durch erforderliche betriebstechnische Anlagen / Aufbauten, Treppenhaus und Aufzug sowie durch Photovoltaikanlagen überschritten werden.

- 1.4        Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt für das WA und MU:**
- 1.4.1      Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 1.5        Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 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 4 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.
- 1.5.3      Im Bereich der öffentlichen und privaten Parkplätze ist die Errichtung von Ladesäulen zulässig.
- 1.6        Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.6.1      Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 4 sowie Nr. 6a und Nr. 6b gilt: Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern sind zwei Wohneinheiten je Haushälfte zulässig. Bei der Errichtung von Reihenhäusern (Hausgruppen) sind je Reihenhauselement max. 1 Wohnung zulässig.
- 1.6.2      Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 5 gilt: Je Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) sind maximal 12 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 Blühflächen anzulegen und zu pflegen.
- 1.7.2      Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und Spielplatz sind wasserdurchlässig befestigte Aufenthaltsplätze und Spielflächen sowie Anlagen für die Regenrückhaltung (Retention) zulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen mit Sitzgelegenheiten, Abfallbehältern 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) (Eingriffsminimierung)**
- 1.8.1      Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie die Urbanen Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3: Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen

Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

- 1.8.2 Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie die Urbanen Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 2: Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes auch für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. 3.
- 1.8.3 Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie die Urbanen Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 2: Bei großflächigen transparenten Glasflächen (z. Fenster, Wintergärten, etc.), der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils  $\geq 4 \text{ m}^2$ , sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogel-schlag) zu treffen. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.
- 1.8.4 Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie die Urbanen Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 2: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.
- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Kompensation):**
- 1.9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier Ausgleich Naturschutz: Die Flächen oder Ökokontomaßnahmen werden zum Entwurf mit aufgenommen.
- 1.9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier Ausgleich Artenschutz: Die Flächen werden zum Entwurf mit aufgenommen.
- 1.10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 1.10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 sind Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieranlagen

jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Die Kombination mit Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.

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

1.11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Dächer, inklusive Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube) und von Nebengebäuden sowie von Gebäuden mit Staffelgeschoss, 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. 90%, auf Carports 50% der Dachfläche betragen.

Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie Glaselemente (z.B. Dach vom Wintergarten). Die Kombination mit Photovoltaik und/oder Solarthermie ist ausdrücklich zulässig. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.

Hinweis: Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

1.11.2 Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

1.11.3 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Fensterlose Außenwandflächen von Garagen und Carports sind mit selbstklimmenden, 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. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst. Ausnahme: Bei fensterlosen Außenwandflächen, die auf der Grundstücksgrenze sitzen, wird von der Begrünung abgesehen.

1.11.4 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 2 m<sup>2</sup> einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige

Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 1.11.5 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 Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden.
- 1.11.6 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b gilt: Es sind je Grundstück mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Laubbaum vor dem Hauptgebäude zur erschließenden Straße hin anzuordnen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die unter zu 1.10.4 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.
- 1.11.7 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 5 sowie im Urbanen Gebiet 1 bis 3 gilt: Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,50 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus heimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können angerechnet werden.
- 1.11.8 Für private Parkplatzflächen gilt: Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang 14 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahung zu sichern. Die in der Plankarte festgesetzten Anpflanzungen können angerechnet werden.
- 1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich)**
- 1.12.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.
- 1.12.2 Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

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

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 15°, sowie Satteldächer, Walm-, Zelt- und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 40°. Für Gebäude mit Staffelgeschoss, gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 15°.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 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. Weisen die Module einen Aufständigungswinkel von unter 15° auf, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
- 2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 2.2.1 Als Einfriedung sind Laubhecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 Metern auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. 0,80 m entlang der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zulässig. Die Einfriedung ist aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen (-matten) bei Stabgitterzäunen ist unzulässig. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.
- 2.2.2 Mauern sind unzulässig. Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.
- 2.2.3 Bei gemeinsamen Grundstücken (z.B. Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter und einer Länge bis zu 3 Metern zulässig.
- 2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.
- 2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 2.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie den Urbanen

Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, siehe Artenauswahl. Es gilt je 25m<sup>2</sup> ein Baum oder je 4 m<sup>2</sup> ein Strauch (siehe Artenauswahl). Die gemäß Plankarte oder textlichen Festsetzungen 1.10.4 festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.

- 2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

### **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

- 3.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nr. 1 bis 5 sowie 6a und 6b sowie den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist je Baugrundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens in den Allg. Wohngebieten 6 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden. Im Urbanen Gebiet bei den Mehrfamilienhäusern 10 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 5 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden. Die Festsetzung gilt für Neuanlagen ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bestand im östlichen MU 3 wird durch die Festsetzung nicht erfasst.
- 3.1.2 In den öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist das Gelände so zu modellieren, dass eine Retentionsmulde entsteht, die bei Starkregenereignissen als Retentionsraum zur Verfügung steht.

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

#### **4.1 Artenauswahl**

##### **Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche

##### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne



Prunus padus – Traubenkirsche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Verwiesen wird auf die aktuelle GALK Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt.“

### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten  
Cornus florida – Blumenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Forsythia x intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigelia

### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Knöterich  
Wisteria sinensis – Blauregen

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

## **4.2 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hüttenberg.

## **4.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

#### **4.4 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 HDSchG).

#### **4.5 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Verwiesen wird auf § 202 BauGB. Weitere Empfehlungen zum Bodenschutz im Zuge der Umsetzung der Planung sind in der Begründung aufgeführt (, auf die hiermit verwiesen wird.

#### **4.6 Gebäudeenergiegesetz**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

#### **4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzu sehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme 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.

#### **4.8 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freiflächengestaltungsplan**

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

#### **4.9 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

#### **4.10 Hinweise zum Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.