A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem.§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Bauweise § 22 BauNVO	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
Zulässige Nutzung gemäß BauNVO	Grundflächenzahl § 19 BauNVO GRZ	Geschossflächenzahl § 20 BauNVO GFZ	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO Z	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
WA 1 und 2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	-	WA 1 E: II; WA 2 E, D: II	**ao** (abweichend-offene Bauweise, es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert): Zulässig lt. zeichnerische Festsetzung: Einzelhäuser E bis max. 20 m Länge; Doppelhäuser D bis insgesamt max. 35 m Länge	**Zulässig** gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind - Wohngebäude. - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe **Ausgeschlossen**: - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. - die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
MI 1, 2, 3 und 4 Mischgebiet § 6 BauVNO	0,5	-	MI 1 E, D: II; MI 2 / 3 E, D: II, M: III; MI 4 E, D: II	**ao** (abweichend-offene Bauweise, es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert): Zulässig lt. zeichnerische Festsetzung: Einzelhäuser E bis max. 20 m Länge; Doppelhäuser D bis insgesamt max. 35 m Länge; Mehrfamilienhäuser M bis insgesamt max. 30 m Länge	**Zulässig** gem. § 6 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke **Ausgeschlossen:** gem. § 6 Abs. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 - Ebenfalls ausgeschlossen sind alle unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen.
GEe Gewerbegebiet eingeschränkt § 8 BauNVO	0,8	-	-	**ao** (abweichend-offene Bauweise, es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert): Zulässig: Gebäude bis max. 20 m Länge	**Zulässig:** gem. § 8 Abs. 2 BauNVO: - Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder zur Erzeugung von Nahwärme, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, **Ausgeschlossen:** gem. § 8 Absatz 2 BauNVO: - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke, gem. § 8 Absatz 3 BauNVO: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. den Vorschriften des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - Vergnügungsstätten.

Für die planungsrechtlich zulässige Grenzbebauung im Falle einer Reihen- oder Doppelhausbebauung ist zu Lasten des Nachbargrundstückes eine entsprechende Baulast nach geltender HBO einzutragen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

WA1 u. WA2:	Max. zul. Firsthöhe	FH max. = 9 m
	Max. zul. Gebäudehöhe	GH max. = 8,5 m
MI1 u. MI4:	Max. zul. Firsthöhe	FH max. = 9 m
	Max. zul. Gebäudehöhe	GH max. = 8,5 m
MI2 u. MI3:	Max. zul. Firsthöhe	FH max. = 11 m
	Max. zul. Gebäudehöhe	GH max. = 10 m
GEe:	Max. zul. Firsthöhe	FH max. = 7 m
	Max. zul. Gebäudehöhe	GH max. = 6,5 m

2.1 Höhenbezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche.

Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

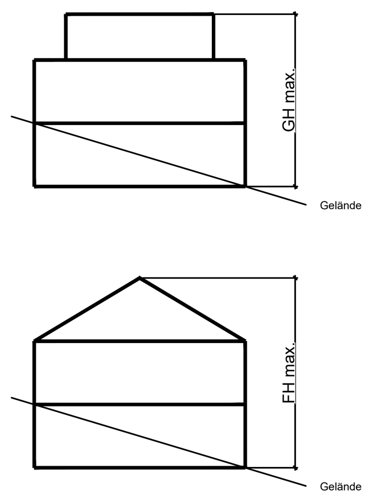
2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe GH (Pult- oder Flachdach):

Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses bei einem Flachdach oder Pultdachgebäude.

2.3 Maximal zulässige Firsthöhe FH:

Die zulässigen Firsthöhen (FH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Firstlinie (FH) bei einem Gebäude mit Satteldach oder daraus resultierenden Dachformen.

Systemskizze siehe Planzeichnung.



3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen gem.§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

WA 1 und 2;	Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
MI 1 und 4:	Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
MI 2 und 3:	Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser.
GEe	Lagerhäuser und -flächen, Werkstätten, Produktionsgebäude sowie

Verwaltungs- und Bürogebäude.

Ein Einzelhaus (E) im Sinne der Festsetzung ist ein funktional selbstständiges, mit dem erforderlichen Grenzabstand auf einem ungeteilten Grundstück, freistehendes Gebäude von nicht mehr als 20 m Länge.

Unter Doppelhäusern (D) werden im Sinne der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute Häuser verstanden, deren 2 Hälften funktional selbstständig sind und die an der, der gemeinsamen Grenze gegenüberliegenden Grundstücksgrenze, den seitlichen Grenzabstand einhalten. Beide Hälften dürfen in der Summe nicht länger als 35 m sein.

Ein Mehrfamilienhaus (M) im Sinne der Festsetzung ist ein Wohngebäude von nicht mehr als 30 m Länge, das aus mehreren (mindestens 3) voneinander getrennten Wohnungen besteht. Jede Einheit ist abgeschlossen und verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer sowie separate Wohn- und Schlafräume.

5. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO

5.1 Nicht überbaubare Flächen:

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Überbaubare Flächen:

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

5.3 Sonstiges:

Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit und Instandhaltung der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßen (Gehwegen) einzuhalten. Garagen und Carports müssen zur Gewährleistung der Sichtverhältnisse einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Herstellung von Rückenstützen von Tiefborden zur verkehrstechnischen öffentlichen Erschließung ist auf den privaten Flächen zu dulden.

Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind im Sinne der Eingriffsminimierung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,5). Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn besondere Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern.

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig randlich der belebten Bodenzone zuzuführen, wenn wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u.a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a. und b. BauGB

6.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht befestigten oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind unzulässig.

6.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.

6.2.1 Pflanzungen

Auf mindestens 20 % der nicht überbauten Fläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzvorgaben aus den PG sind auf den Prozentsatz anzurechnen. Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetations-/Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.2.2 private Grünfläche PG 1 Zweckbestimmung: Durchgrünung

Die Fläche ist von Versiegelungen freizuhalten. Die bestehende Gehölzhecke ist dauerhaft zu erhalten.

6.2.3 private Grünfläche PG 2 Zweckbestimmung: Durchgrünung

Die Fläche ist von Versiegelungen freizuhalten und dauerhaft gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) oder als Dauergrünland anzulegen.

6.2.4 private Grünfläche PG 3 Zweckbestimmung: Durchgrünung

Die Flächen sind von Versiegelungen freizuhalten. Es sind auf der Fläche in einreihiger Pflanzung je lfd. 15 Meter jeweils 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, Qualität 2xv, 150 -200 cm , und je lfd. 15 Meter zwischen die Laubbäume jeweils 8 Strauchgehölze, Qualität 2xv - 100 cm mB anzupflanzen. Die verbleibende Grünfläche ist durch eine standortgerechte Kräuter- und Blühwiesenmischung einzugrünen.

6.2.5 private Grünfläche PG 4 Zweckbestimmung: Gärten / Freizeitgärten

a) hochstämmige Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang in der folgenden Vegetationsperiode durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Nadelbäume dürfen nicht neu eingebracht werden.

b) Terrassen-, Gartenwege und Zaunanlagen sind gartengebietsverträglich und gartengebietstypisch in Art und Weise herzustellen. Es sind nur hoch versickerungsfähige Befestigungen (Abfluss Beiwert kleiner 0,5) zulässig. Zaunanlagen müssen einen unteren Flurabstand von mind. 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite und 15 cm Höhe in Abständen von max. 5 m haben und dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

c) Zulässig ist pro Gartengrundstück 1 Gartenlaube. Der umbaute Raum darf maximal 30 m³ betragen. Eine Unterkellerung ist unzulässig. Kleingewächshäuser sind auf die max. zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen.

d) Einschließlich Gartenlaube ist je Gartengrundstück eine Gesamtversiegelung von max. 25 % zulässig. Jedoch darf ein absoluter Höchstwert von max. 125 m² Grundfläche nicht überschritten werden.

e) Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Brauchwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist. Das auf den Wegen, Terrassen etc. anfallende und nicht auf diesen Flächen infiltrierende Niederschlagswasser ist randlich breitflächig zu versickern.

f) Zulässig ist das private Lagern von Brennholz bis max. 20 m³ (Raummeter) und einer max. Stapelhöhe von 2 m. Eine Abdeckung des Brennholzes ist zulässig und gilt als Versiegelung. Die Vorgaben unter Ziff. 6.2.5 c) sind einzuhalten.

g) Unzulässig sind Einrichtungen, die einem dauernden Aufenthalt dienen, sowie stationäre Toilettenanlagen mit Gruben.

h) Unzulässig sind insbesondere offene Feuerstätten sowie das Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen sowie Containern oder das Lagern von Baumaterialien.

i) Unzulässig ist die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche.

j) Unzulässig ist die Verwendung von Kunst- und Wirtschaftsdünger und Pestiziden.

6.2.6 Öffentliche Grünfläche ÖG Zweckbestimmung: Denkmalpflege

Die Fläche um das Denkmal ist dauerhaft gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen

6.2.7 Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen

Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG durchzuführen. Erforderlich werdende Rodungen, auch zur Baufeldfreimachung, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchzuführen. Vor Beginn von Rodungsmaßnahmen sind Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und ggf. vorhandenen Besatz zu untersuchen. Eine entsprechende Expertise ist auf Verlangen bereit zu halten.

Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetations- / Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Artenschutz

Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind barrierefrei für Kleinsäuger mit einem Flurabstand von mind. 10 cm lichte Höhe zu gestalten. Alternativ zum festgesetzten Flurabstand können auch je lfd. 8 m Zaunlänge Durchlässe mit den Abmessungen L=20 cm; H= 10 cm zugelassen werden.

Das Anstrahlen von Gehölzen/privaten Grünflächen ist zu vermeiden.

Für alle Glasflächen, auch Fensterverglasung sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.

6.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bodenaushub ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Planzeichnung Lit E Nr. 3). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen. Ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung bodenschützender Komponenten im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung ist vorzusehen.

6.5 Artenverwendung / Pflanzmaterial

Es ist standortgerechtes und hitze- und trockenheitstolerantes Pflanzmaterial zu verwenden (vgl. Planzeichnung Pflanzliste empfohlener Arten Lit E, Ziff. 11)

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

7.1 Außenbeleuchtung

Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal nach oben oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.

7.2 Luftwärmepumpen

Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Verwendung finden.

7.3 Beschränkung der Verwendung von Heizstoffen

Die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasseraufbereitung ist nicht zulässig.

7.4 Regenerative Energie

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren geeigneten Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von max. 25% angerechnet werden. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaik kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen eines Baugrundstückes errichtet werden.

7.5 passiver Schallschutz

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes der Neubebauung vor Lärmimmissionen sind im ausgewiesenen Mischgebiet MI 3 und MI 4 passive Lärmschutzmaßnahmen, vorzusehen.

Für die Umfassungsbauteile (Fassaden/Fenster/Dachflächen) betragen die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung: Schallschutzklasse3 mit einem Schalldämmmaß der Fenster von 35 bis 39 dB bei einem Prüfwert der Fenster von $R_W \geq 37$dB.

Im Bereich des MI 3 und MI 4 sind bei Schlaf- und Wohnräumen sowie Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen der gleichen Schallschutzklasse der Fensteranlagen vorzusehen. Im Falle einer Bebauung nach Passivhaus-Standards kann auf die Verwendung schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen ggf. verzichtet werden, wenn durch sonstige Lüftungseinrichtungen die erforderlichen Luftwechselzahlen im Gebäude erreicht werden können.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer (F, P, S, W), sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Tonnendächer sind ausdrücklich unzulässig.

Die zulässige Dachneigung für Flach- und Pultdächer beträgt: 0 - 15 Grad.

Für Satteldächer und daraus resultierende Dachformen beträgt: 25 - 50 Grad.

Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu wählen. Dacheindeckungsmaterialien wie Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachrinnen und Fallrohre.

Staffelgeschosse sowie Obergeschosse (Geschoß II) bei Flachdachbebauung sind allseitig mindestens 1,2 m von allen Dachrändern (Außenkante Attika) zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen. Zur Fassadengestaltung ist auf gedeckte Farben zurückzugreifen.

Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

2. Stellplätze

Eine monetäre Ablösung von erforderlichen Stellplätzen ist unzulässig. Es gilt im Übrigen die Stellplatz Satzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Frühzeitige Beteiligungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gesetzliche Grundlagen:

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Es werden private Regenwasserspeicher festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
3. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen haben. Allerdings muss das Fassungsvermögen mindestens 3 m³ betragen, muss jedoch 5,0 m³ nicht überschreiten.
4. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Es erfolgt eine Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz gem. § 20 - 25 HDSchG

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

2. Versorgung

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen und diese zu berücksichtigen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen (Mindestabstand 0,5 m) sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft / Bodenaushub / Bauarbeiten

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hingewiesen.

Ergeben sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach HAltBodSchG die Bauarbeiten umgehend abzubrechen. Der Sachstand ist dem zuständigen Fachdezernat des Regierungspräsidiums unverzüglich zur Prüfung anzuzeigen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: https://umwelt.hessen.de).

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung, sowie die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG sind zu beachten. Die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Staatsanzeiger Hessen Nr. 34,21 August 23) ist zu beachten.

Verdichtung:

Baueinrichtungsflächen sollen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden. Ansonsten sollen Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (künftige Wege- oder Gebäudeflächen), wo möglich / erforderlich sind zur Lastenverteilung Baggermatten zu verwenden. Flächenhafte und ungeregelte Fahrten sind zu vermeiden..

Vermischung verschiedener Bodenschichten:

Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Ist ein Einbau von ausgebautem unbelastetem Bodenmaterial nicht möglich, sind geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit zu stellen. . Das Abschieben des Oberbodens sollte nur in der Zeit von 1.10. eines Jahres bis 28./29. 02. des Folgejahres durchgeführt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerung von über 6 Wochen zu begrünen.

Wiedereinbau zwischengelagerten Bodenmaterials soll horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge erfolgen..

Einträge von Schadstoffen:

Stoffliche Einträge in den Untergrund, insbesondere durch wassergefährdende Stoffe, wie z.B. Treibstoffe/Schmieröle sind zu vermeiden. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern. Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden. Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern. Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.

Erosion:

Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

Baubegleitung:

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende Komponenten enthalten:

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung (Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen und Bodenmieten).
- Ggf. Ausweisung und Sicherung von Tabuflächen (Grün- und Freiflächen sind während der Bautätigkeit von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten).
- Regelung von Baustraßen, ggf. Regelung des Rückbaus temporärer Baustraßen
- Regelung von Bodenlockerungsmaßnahmen nach Bauabschluss wo erforderlich.
- Formulierung von Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.
- Ggf. Überwachung bei Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität

4. Energieeinsparung / Lufthygiene

Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein.

Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen nach Möglichkeit emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

5. Regenwassernutzungsanlagen

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Trinkwasser hat, und die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 2 Nr. 2 Buchstabe e Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im Haushalt installiert wurden oder zukünftig installiert bzw. errichtet und betrieben werden, sind nach § 12 TrinkwV durch den Unternehmer und sonstigen Inhaber der Anlagen schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen (bei Errichtung der Nichttrinkwasseranlage spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und die Stilllegung der Nichttrinkwasseranlage innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung).

6. Wasserwirtschaft / Erdwärme / Entwässerung

Die Nutzung von Erdwärme ist im Rahmen des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für den jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Entsprechende Erlaubnisanträge sind ggf. bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen. Eine gutachterliche Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse ist einzuholen. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" von Oktober 2023 der Regierungspräsidien wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes WSG Schürfung II „Girschbach" Holzhausen über Aar. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind ggf. zu beachten.

7. Altlasten

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

8. Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz, Hessische Garagenverordnung

Auf die Regelungen und die zu beachtenden Vorgaben der Gesetze wird hingewiesen.

Je entstehendem neuen Gebäude sollen mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche angebracht werden.

9. Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

10. Kampfmittelräumdienst

Sollte sich bei Bauarbeiten der Verdacht auf ein Vorkommen von Kampfmittel ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst Hessen unverzüglich zu verständigen. Auf folgende info— Materialien zum Download wird hingewiesen:

Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen (pdf).

Maßnahmen und Verhaltensregeln beim Auffinden von Kampfmitteln)pdf)

Anzeige Kampfmittelräumung (pdf)

11. Pflanzlisten empfohlener Arten

Laubbäume 2. und 3. Ordnung, Stadtklimageeignet

Apfel-Dorn	(Crataegus lavallei „Carrierei")	VGN; IF
Baum-Magnolie	(Magnolia kobus)	VGN
Blumen-Esche	(Fraxinus ornus)	IF
Feld-Ahorn	(Acer campestre)	SchH; IF
Gemeine Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	VNG; IF
Hainbuche	(Carpinus betulus)	SchH; IF
Kornelkirsche	(Cornus mas)	SchH; VNG; IF
Obstbäume	in Sorten	VNG; IF
Pflaumen-Dorn	(Crataegus prunifolia)	VNG; IF
Schlehe	(Prunus spinosa)	VNG; IF
Thüringische Mehlbeere	(Sorbus thuringiaca „Fastigiata")	VNG; IF
Zierapfel / Zierkirsche	in Sorten	VNG; IF

Heimische Sträucher,

Büschel-Rose	(Rosa multiflora)	VNG; IF
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	VNG; IF
Gemeiner Linguster	(Ligustrum vulgare)	SchH;VNG;IF
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)	VNG; IF
Hunds-Rose	(Rosa canina)	VNG; IF
Kornelkirsche	(Cornus mas)	SchH;VNG;IF
Ohr-Weide	(Salix aurita)	IF
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	VNG; IF
Purpur-Weide	(Salix purpurea)	IF
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	VNG; IF
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	VNG; IF
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)	VNG; IF
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)	VNG; IF
Wein-Rose	(Rosa rubigonosa)	VNG; IF
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	VNG; IF

Laubziersträucher

Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum „Schmidt")	VNG; IF
Bartblume	(Caryopteris spec.)	IF
Berberitze	(Berberis vulgaris)	VNG; IF
Eibisch	(Hibiscus spec.)	IF
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)	IF
Hortensie	(Hydrangea spec.)	IF
Japanischer Blumen-Hartriegel	(Cornus kousa)	VGN; IF
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)	VGN; IF
Maiblumenstrauch	(Deutzia gracilis)	IF
Ranunkelstrauch	(Kerria japonica)	IF
Rose	(Rosa spec.)	VGN; IF
Weigelie	(Weigela spec.)	IF
Zaubernuss	(Hamamelis mollis)	IF

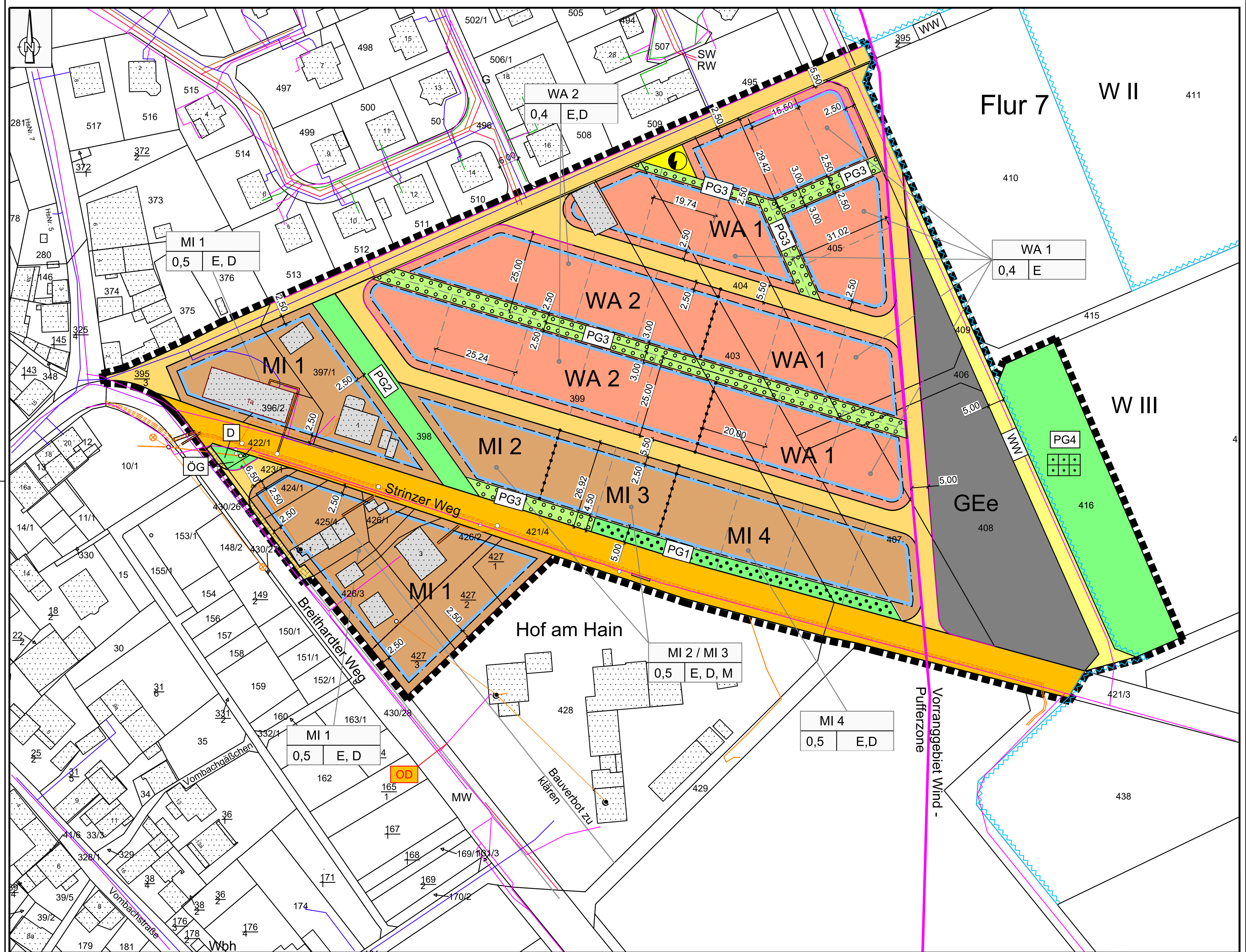
Schnittverträglich: SchH Vogelnährgehölz: VNG Insektenfreundlich:IF

12. Bebauungsplan „Vor Hahn mit seiner 1. Änderung"

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Vor Hahn II " ersetzt nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vor Hahn mit seiner 1. Änderung" im Bereich der Neuüberplanung (lt. Planzeichnung) Flur 7, Flurstück 395/3 tlw. und 395/2 tlw. in der Gemarkung Holzhausen.

13. Verkehr

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- z. B.: Fl. 7 — Flurnummer
- z. B.: *405* — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage

Hinweise

- Parzellierungsvorschlag (nicht rechtsverbindlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Absatz 7 BauGB
- überbaubar / nicht überbaubar — Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- MDW — Dorfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5 BauNVO
- GEe — Gewerbegebiete gem. § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Transformatorenstation
- öffentliche Verkehrsfläche Bestand gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche Planung gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB] hier: Gehweg
- WW — öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB hier: Wirtschaftsweg
- Versorgungsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
- ÖG — öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, hier: sonstige Grünfläche
- PG1 — Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB
- PG2 — private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, hier: sonstige Grünfläche / Durchgrünung
- PG3 — private Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB, hier: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- PG4 — private Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, hier: Freizeitgärten
- Freizeitgärten

MI 2		Art der baulichen Nutzung	
0,5	E,D,M	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme

- unterirdische Leitung Telekom
- unterirdische Leitung Gas
- unterirdische Leitung Strom
- oberirdische Leitung Strom
- Straßenbeleuchtung
- Strom Muffe, Strommast
- unterirdische Leitung Kanal RW
- unterirdische Leitung Kanal SW
- unterirdische Leitung Kanal MW
- unterirdische Leitung Wasser
- WSG III — wasserrechtliche Festsetzungen, Zone III weitere Schutzzone
- D — Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- OD — Ortsdurchfahrt OD

Flächendisposition (ca. Angaben)			
Gesamtfläche	=	34.900 m²	
Baufläche WA	=	10.775 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		=	4.310 m²
Freifläche		=	6.465 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 2.155 m² Freifläche min. 4.310 m²			
Baufläche MI	=	8.465 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,5		=	4.233 m²
Freifläche		=	4.232 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 2.116 m² Freifläche min. 2.116m²			
Baufläche GEe	=	3.159 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,8		=	2.527 m²
Freifläche		=	.632 m²
Verkehrsfläche Bestand	=	2.853 m²	
Verkehrsfläche Gehweg	=	.060 m²	
Verkehrsfläche WW	=	.800 m²	
Verkehrsfläche Planung	=	4.297 m²	
Versorgungsfläche Trafo	=	.075 m²	
öffentliche Grünfläche	=	.057 m²	
private Grünfläche	=	4.359 m²	
PG1		=	.435 m²
PG2		=	.520 m²
PG3		=	1.439 m²
PG4		=	1.965 m²

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift über das zentrale Internetportal des Bundes nach § 20 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 11. November 2020 (BAnz AT 23.11.2020 B5)
Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl I S 348) m. W. v. 23.12.2025
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 43 vom 16.07.2021 S. 2598, 2716) Inkrafttreten 01.08.2023
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch(BauGB)
vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019
Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598), in Kraft getreten am 01.08.2023
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I Nr. 14 vom 06.04.2021 S. 540) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 153 vom 15.05.2024
Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen
(Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 56 vom 08.03.2023
Gesetz zur Mobilisierung von Bauland
(Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 - 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
(Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16 vom 24.03.1998 S. 502) zuletzt geändert BGBl. I Nr. 9 vom 03.03.2021 S. 306
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften
Gesetz vom 03.07.2023 BGBl 2023 I Nr. 176, 214; Geltung ab 07.07.2023
Hessische Bauordnung
vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 14.Oktober 2025, GVBl. 2025 Nr. 66
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 6 vom 27.02.2023, S. 90
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz
(HAKrWG) vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessisches Denkmalschutzgesetz
(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 211)
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft
(HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Hessen Nr. 18 vom 07.06.2023, S. 379) zuletzt geändert am 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110) m. W. v. 23.12.2025
Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung
(Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. Hessen I Nr. 21 vom 08.10.2007, S. 652) zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 36 vom 08.10.2021, S. 602
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. Hessen I Nr. 30 vom 27.09.1962, S. 417), zuletzt geändert am GVBl. Hessen Nr. 29 vom 05.10.2022, S. 460
Hessisches Straßengesetz
(HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 23 vom 23.12.2010, S. 548), zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 22 vom 11.07.2023, S. 473
Kreislaufwirtschaftsgesetz
(KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S 2808
Raumordnungsgesetz
(ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1), zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19
Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten
(Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005 S. 258; BGBl. I Nr. 18 vom 29.03.2005 S. 896) zuletzt geändert BGBl. I Nr. 3 vom 28.01.2013 S. 95

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	__.__.2026
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB	__.__.2026
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	__.__.2026
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	__.__.2026 bis __.__.2026
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom ___________	__.__.2026 bis __.__.2026
4. Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 Abs.1 BauGB u. § 4 Abs.1 BauGB	__.__.2026
5. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, sowie deren Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs.2 BauGB	__.__.2026
b) Veröffentlichung des Entwurfes im Internet und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB	__.__.2026 bis __.__.2026
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom ___________	__.__.2026 bis __.__.2026
7. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs.2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB	__.__.2026
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB	__.__.2026

9. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den — Patrick Berghüser -Bürgermeister-

10. Als Satzung ausgefertigt.
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den — Patrick Berghüser -Bürgermeister-

11. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten gem. § 10 Abs.3 BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am .... ortsüblich, öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den — Patrick Berghüser -Bürgermeister-

Übersichtslageplan ohne Maßstab

Planung:
Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung
Fichtenhof 1, 35796 Weinbach
Tel.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@sleschoenherr.de

Planungsträger:
Gemeinde Hohenstein
Schwalbacher Straße 1
65329 Hohenstein

Projektbezeichnung: Bebauungsplan "Vor Hahn II" Gemeinde Hohenstein, Ortsteil Holzhausen	
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Exemplar der frühzeitigen Beteiligung
Planungsträger:	Planung:

Maßstab:	Plan-Nr.:	Plottdatum:	Planungsstand:
1:1000	1	11.08.2026	August 2026
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: M.W. / H.J.	

CAD-File: M:\Bauleitplanung\Hohenstein\Holzhausen\Vor Hahn II\Vorentwurf\B-Plan.dwg