

HÜNSTETTEN – BECHTHEIM

Bebauungsplan AM SPORTPLATZ

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB

HÜNSTETTEN – BECHTHEIM Bebauungsplan AM SPORTPLATZ

BEBAUUNGSPLAN
§ 9 BauGB

GRÜNORDNUNGSPLAN
§ 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB

PROJEKT-NR. : 30.22

PLAN-NR. : (CAD-2) 03

MASSTAB : 1 : 1000

DATUM : 07.12.2000

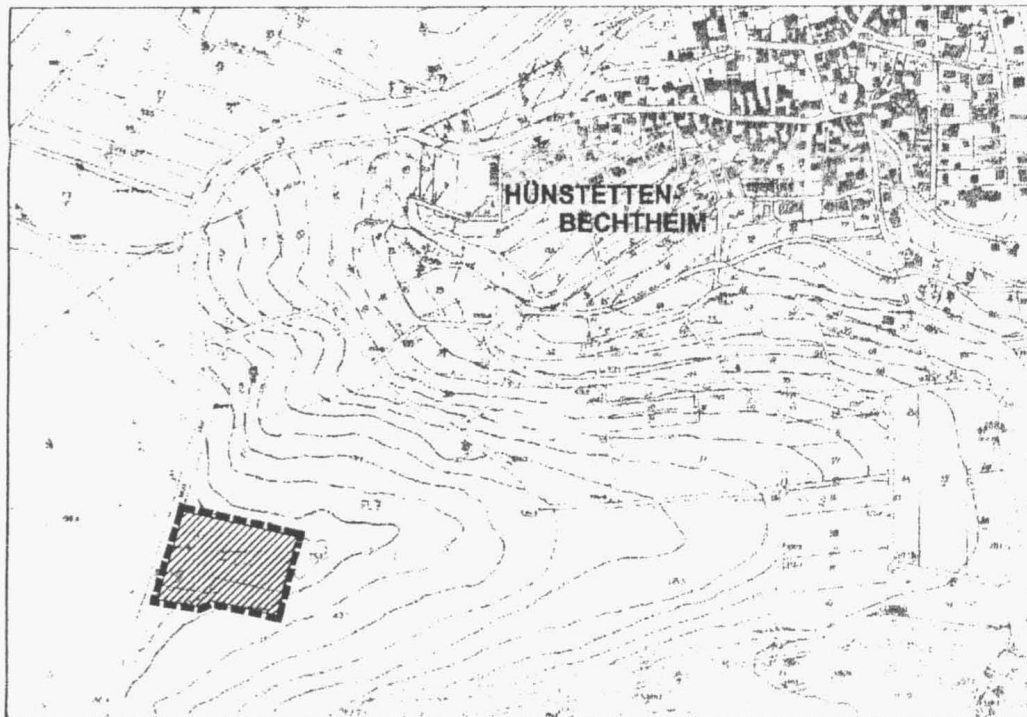
GRÖSSE : DIN A 1

BEARBEITER : MM/HM

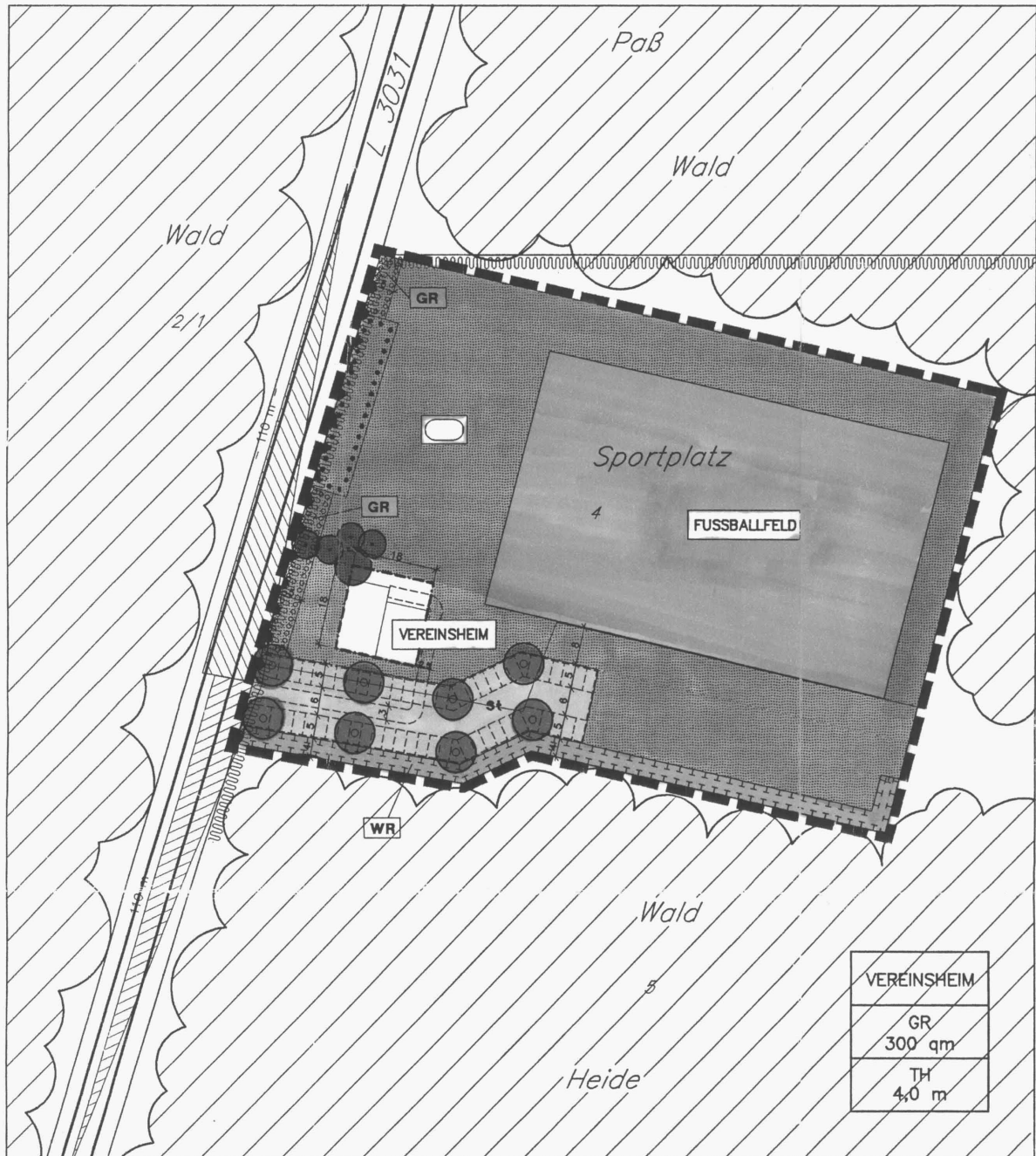
**PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL**

ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05

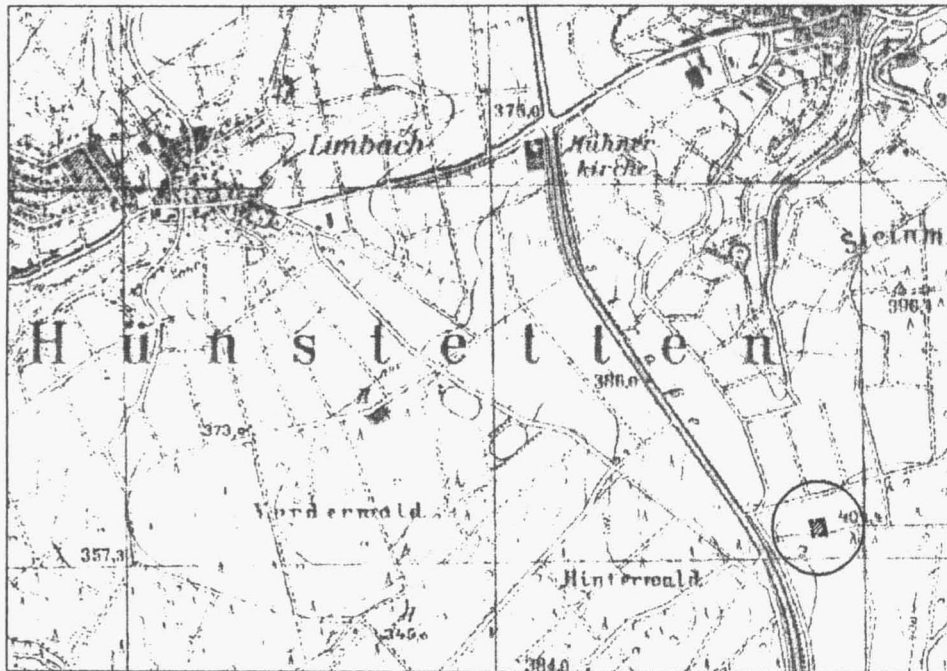
ÜBERSICHTSPLAN PLANTEIL A



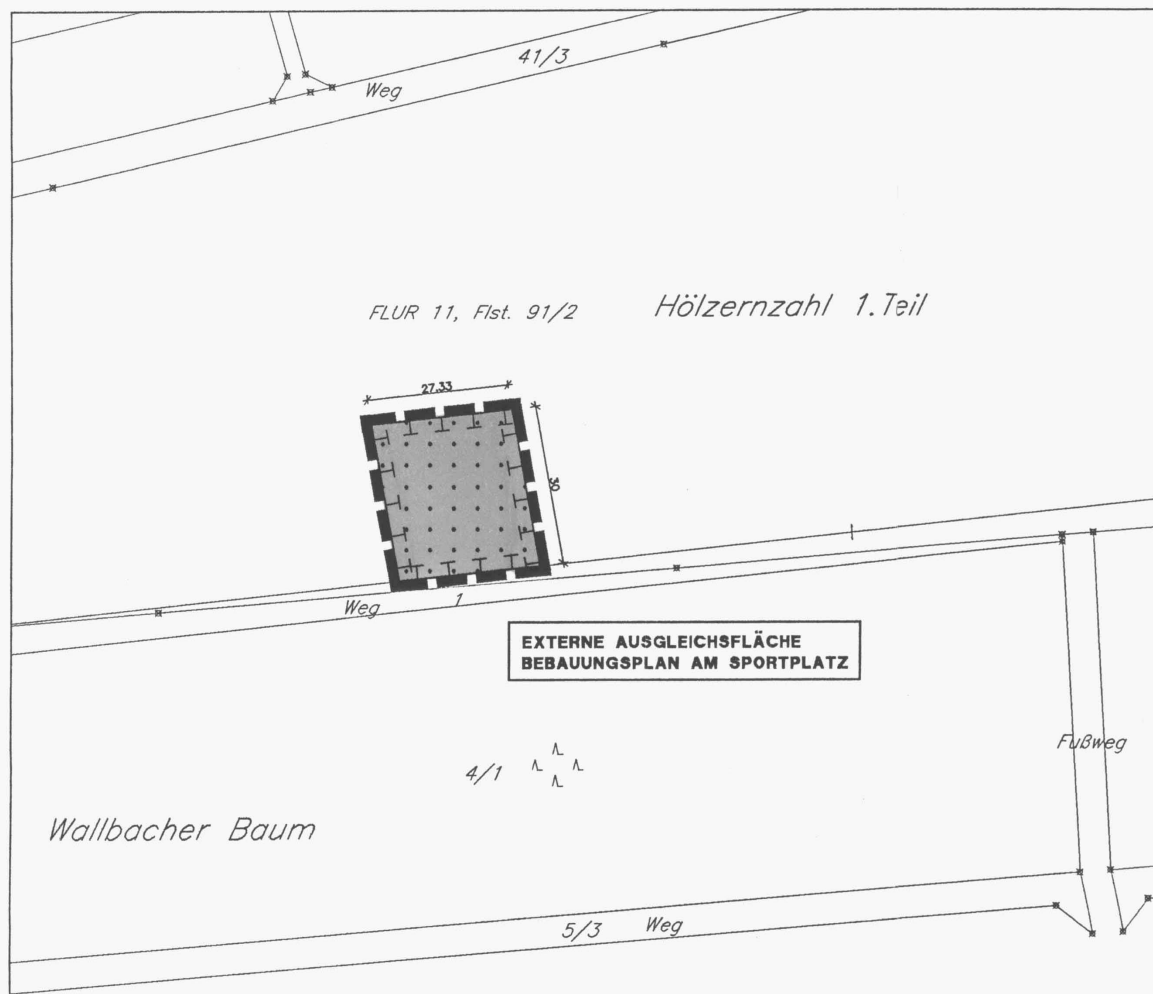
PLANTEIL A



ÜBERSICHTSPLAN PLANTEIL B



PLANTEIL B



LEGENDE

VEREINSHEIM
GR 300 qm
TH 4,0 m

GR MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 16 BauNVO)
TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (ÜBER VOR-
HANDENEM GELÄNDE)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:



SPORTPLATZ

FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB)



FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LAND- SCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ZWECKBESTIMMUNG:



NATURNAHER ABGESTUFTER WALDRAND

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN + STRÄUCHERN
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

GR GEHÖLZRIEGEL



ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



FLÄCHE ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN + STRÄUCHERN
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

st

STELLPLÄTZE:



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 (7) BauGB)



BESONDERER NUTZUNGSZWECK

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



VORHANDENE KATASTERGRENZE



FLURSTÜCKSNUMMER

L 3031

LANDESSTRASSE



SICHTDREIECK

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART + MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Im Geltungsbereich sind ein Fußballfeld, ein Bolzplatz, 50 PKW-Stellplätze sowie ein Vereinsheim innerhalb eines Baufensters von 18 x 18 m zugelassen.
- Die gastronomische Nutzung des Vereinsheimes ist auf die Spielzeiten beschränkt.

2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche und darf nicht überschritten werden.

- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) muss 0,20 - 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN **§ 9 (1) Nr. 4 + 22 i.V. mit § 21a BauNVO**

- Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

4. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Parkplatzes folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln.
- Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen sind bis zum Schluss der Gehölze jährlich einmal auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen.
- Abgestorbene und kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.
- Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.5.1 - 5.4 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die im Plan festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind mit Gehölzen gemäß Punkt A.5.1 - 5.4 mit einer Abweichung von max. +/- 2,00 m an den ausgewiesenen Standorten herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, mit Gehölzen gemäß Punkt A.5.2 + 5.3 einzugrünen und entgegen der Stellplatzsatzung nach mind. jedem 7. Stellplatz durch Laubbäume gemäß Punkt A.5.1 zu gliedern.
- Die als **GR (Gehölzriegel)** festgesetzte Gehölzpflanzung entlang der L 3031 ist mit einer 3reihigen Baum-/Strauchhecke mit Heistern (Anteil 20 %) gemäß Punkt A.5.2 und Sträuchern (Anteil 80 %) gemäß Punkt A.5.3 im Raster von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Auf der als **WR (Waldrand)** gekennzeichneten Fläche des **PLANTEIL A** sind die Fichten zu entfernen und ein naturnaher abgestufter Waldrand 4 m breit von Norden nach Süden wie folgt zu entwickeln:

1 m Gras-/Krautstreifen, Mahd 1 x jährlich im Herbst, Mähgut aufnehmen.

2 Reihen Strauchpflanzung gemäß Punkt A.5.3 mit max. 20 % Anteil Großsträuchern wie *Corylus avellana*, *Prunus mahaleb* etc.

1 Reihe Strauch-/Baumpflanzung gemäß Punkt A.5.2 + 5.3 mit 50 % Sträuchern wie *Cornus sanguinea*, *Lonicera xylosteum* etc., 30 % Großsträuchern wie *Corylus avellana*, *Cornus mas* etc. sowie 20 % Bäume 2. Ordnung wie *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Prunus padus* etc.

Die Bepflanzung ist im Raster von 1,20 x 1,20 m mit mindestens folgenden Gehölzgrößen durchzuführen:

STRÄUCHER	leichte Sträucher	1 x v.	70/90
BÄUME	leichte Heister	1 x v.	80/100

Die Anpflanzung ist bis zum Gehölzschluss jährlich einmal im Frühsommer auszumähen und das Mähgut als Mulch zu belassen.

- Auf der im **PLANTEIL B** festgesetzten externen Ausgleichsfläche (Flur 11, Flst. 91/2 teilweise) sind Aufforstungen mit 50 % Stieleiche (*Quercus robur*) und 50 % Hainbuche (*Carpinus betulus*) im Raster von 1 m x 1 m mit mindestens folgenden Pflanzqualitäten durchzuführen:

<i>Quercus robur</i>	leichte Heister	1 x v.	80/100
<i>Carpinus betulus</i>	leichte Heister	1 x v.	80/100

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

3 x v.	- 3 x verpflanzt
200/250	- Gehölzgrößen in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
1 St/m ²	- Anzahl der Pflanzen pro m ²

5.1 EINZELBÄUME

Mindestgröße	- Hochstamm 3 x v. 16/18
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gewöhnliche Esche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
etc.	

5.2 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße	- Heister 2 x v. 200/250
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gewöhnliche Esche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
etc.	

5.3 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße	- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./1,5 m²
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gemeiner Liguster
<i>Ligustrum vulg. Atrovirens</i>	- Immergrüner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Weichselkirsche
<i>Rosa canina</i>	- Heckenrose
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasserschneeball
etc.	

5.1 HECKENPFLANZEN

Mindestgröße

- 2 x v. 80/100, 2 St./m

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
etc.

- Feldahorn
- Hainbuche
- Kornelkirsche

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 HBO

1. BEBAUUNG

1.1 Dächer

- Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit gedeckten Farben zu verwenden.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,30 m - 1,00 m, der Ortgangüberstand 0,20 m - 0,70 m betragen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in der gleichen Neigung wie das Dach anzubringen.

1.2 Fassaden

- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN

- Die Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht zulässig.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen.
- Standplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch in die Umgebung einzufügen und so zu sichern, dass eine Gefährdung des Bodens ausgeschlossen wird.
- Die Parkplätze sind zur Sicherstellung einer geordneten Parkierung an der äußeren Abgrenzung mit einer Holzabtrennung und Parkplatzmarkierung zu versehen.
- Die Herstellung von Toren im Bereich der Parkplatzzufahrt ist unzulässig.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

- Die öffentliche Grünfläche ist mit Ausnahme des Parkplatzes mit einer durchgehenden Einzäunung zu versehen.
- Als Einzäunungen sind abgepflanzte Draht- und Metallgitterzäune bis 2,00 m Höhe zulässig.
- Im Bereich der Sportanlagen sind Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.
- Die Zäune sind feuerverzinkt in Verbindung mit Eingrünungen gemäß Punkt A.5.2 + A.5.3. oder lebenden Hecken gem. A.5.4 herzustellen.

4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN

- Bei dem Vereinsheim ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.
- Werbeanlagen sind nur im Bereich des Spielfeldes als Bandenwerbung zulässig und dürfen nicht fest installiert und nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden.

5. ERDAUSHUB

- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauaushub ist gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO soweit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

2. FREIANLAGEN

- Bei der Pflege der Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3. ABFALLWIRTSCHAFT

- Für das Vereinsheim wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen, um das Abfallaufkommen zu reduzieren.

4. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

- Der Geltungsbereich liegt in Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Hünstetten-Bechtheim (21.0376). Die Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten. Anträge auf Ausnahmezulassungen gem. § 8 der Schutzgebietsverordnung sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu stellen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berichtigungen vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2995).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeilenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG) vom 19.01.1980 (GVBl. I S. 309), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145).

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).
- Landesgesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalsschutzgesetz; DSchG) vom 23.09.1974 (GVBl. I S. 450) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.07.1960 (GVBl. I S. 69, 177) i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114).
- Hessisches Forstgesetz i.d.F. vom 04.07.1978, zuletzt geändert am 19.12.1994 (GVBl. I S. 792).
- Hessisches Straßengesetz vom 09.10.1962 (GVBl. I S. 437).
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten vom 17.11.1995.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung von HÜNSTETTEN hat am 17.12.98 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 17.12.98 bis 17.12.98 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 17.12.98 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.12.98 bis einschließlich 17.12.98 zu jedermanns Einsicht.

4. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (1) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26.10.2000 alle eingegangenen Anregungen geprüft.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat in ihrer Sitzung vom 26.10.2000 diesen Bebauungsplan gem. § 20 (1) BauGB in Verbindung mit § 51 HGO als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN, den 18.01.2001



Gemeinde HÜNSTETTEN

SCHUMANN
Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.02.01 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.