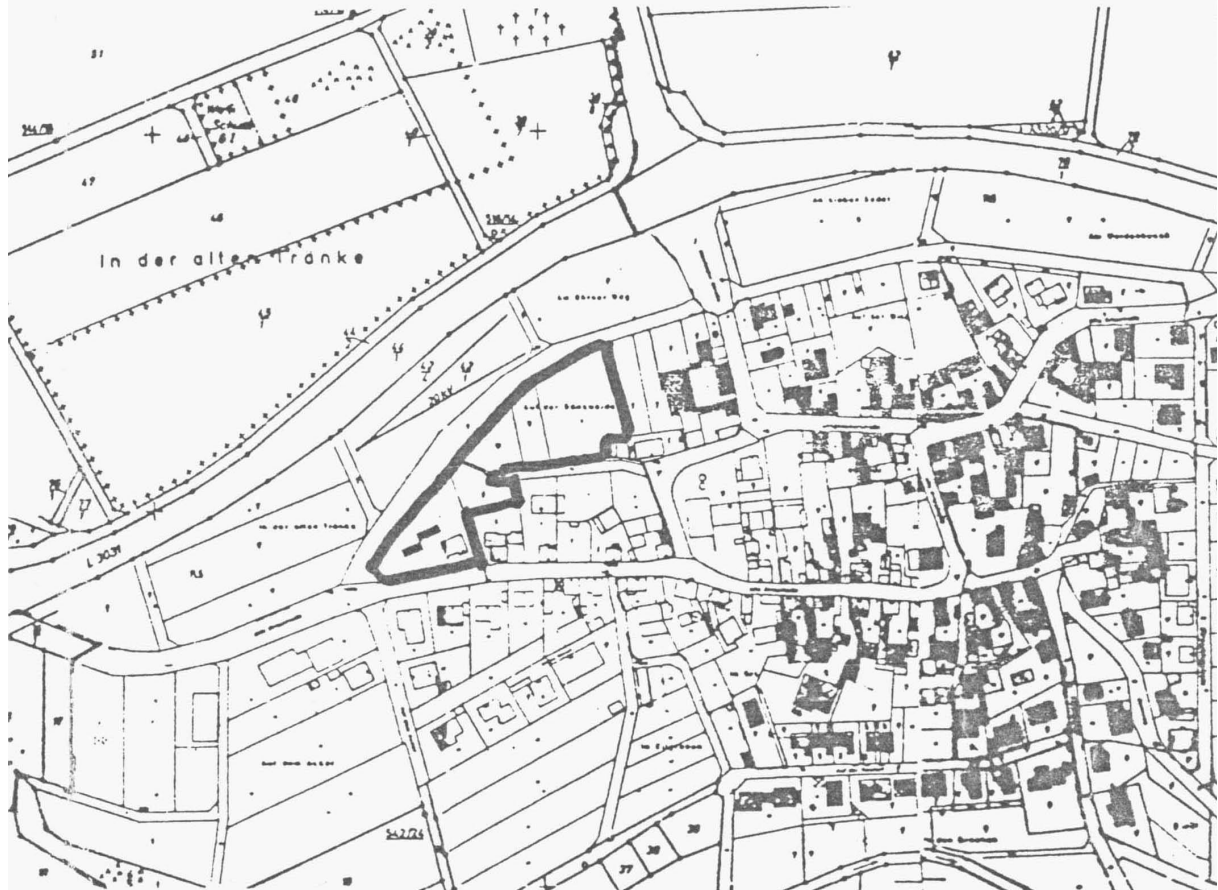


Gemeinde Hünstetten

Ortsteil Bechtheim

„Auf der Gänsweide“



Übersicht M 1:5000

Bearbeitungsstand: Juli 1997

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Dipl.-Ing. Eva Winchenbach

Dipl.-Ing. Silvia Scheu

Architektur und Stadtplanung

Rauscherstraße 13
56626 Andernach
Miesenheim

Nassauerstraße 8
65597 Hünfelden
Dauborn

Diplom-Ingenieure
KONRAD BECK · BEHRENDT KOHLER
 ARCHITEKTUR
 STÄDTEBAU
 BAUINGENIEURWESEN
 LANDSCHAFTSPLANUNG

Limburger Straße 12 a · 35232 Taunusstein · Tel.: 06128/71018 · Fax: 06128/72376

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt.

Bad Schwalbach, den 15. Okt. 1991

Katasteramt

Der Landrat
 des Rheingau-Taunus-Kreises
 Katasteramt
 im Auftrag



[Handwritten signature]

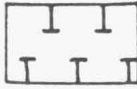


Aufstellungsve
 Aufstellung

ZEICHENERKLÄRUNG



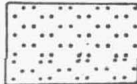
Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 und (6) BauGB]



zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25a BauGB]
(Streuobst auf extensiven Grünland)



Anlegen einer extensiven Mähwiese
(zweimalige Mahd/Jahr)



Staudenreiches Sukzessionsstadium

I. S. d. § 1a (3) BauGB werden gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB nachstehende Festsetzungen getroffen

Maßnahmen und deren Pflege

1. Entwicklung einer artenreichen, zweischürigen Mähwiese

Die Ackerfläche ist vorher durch 1-jährige Brache, Mahd und Mähgutentfernung oder Einsaat von stark stickstoffzehrenden Fruchtarten auszuhagern.

Pflege: 2-malige Mahd der Extensivwiese: 1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte August

2. Anlage eines Streuobstbestandes unter Verwendung von standortgerechten Lokalsorten (Kern- und Steinobst). Pro 100 m² ist ein Obstbaum - Hochstamm (Stu. mind. 12 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt im Durchschnitt 10 - 15 m. Vor Pflanzung der Obstgehölze ist eine extensive Mähweise nach dem in 1. geschilderten Verfahren zu entwickeln.

Um den Streuobstbestand herum ist ein staudenreicher Sukzessionsstreifen als Saumbiotop zu entwickeln.

Pflege: Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr zu schneiden (Erziehungsschnitt), danach ist ein Pflegeschnitt nach Bedarf in mehrjährigem Turnus durchzuführen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Die extensive Mähwiese ist mind. 1 bis max. 2-mal pro Jahr frühestens im Juli spätestens im September zu mähen.

Der Sukzessionsstreifen ist alle 3 - 4 Jahre zu mähen.

Anfallendes Mähgut ist zum größten Teil von der Fläche zu entfernen. Kleinere Schnittguthaufen können aufgeschichtet werden.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

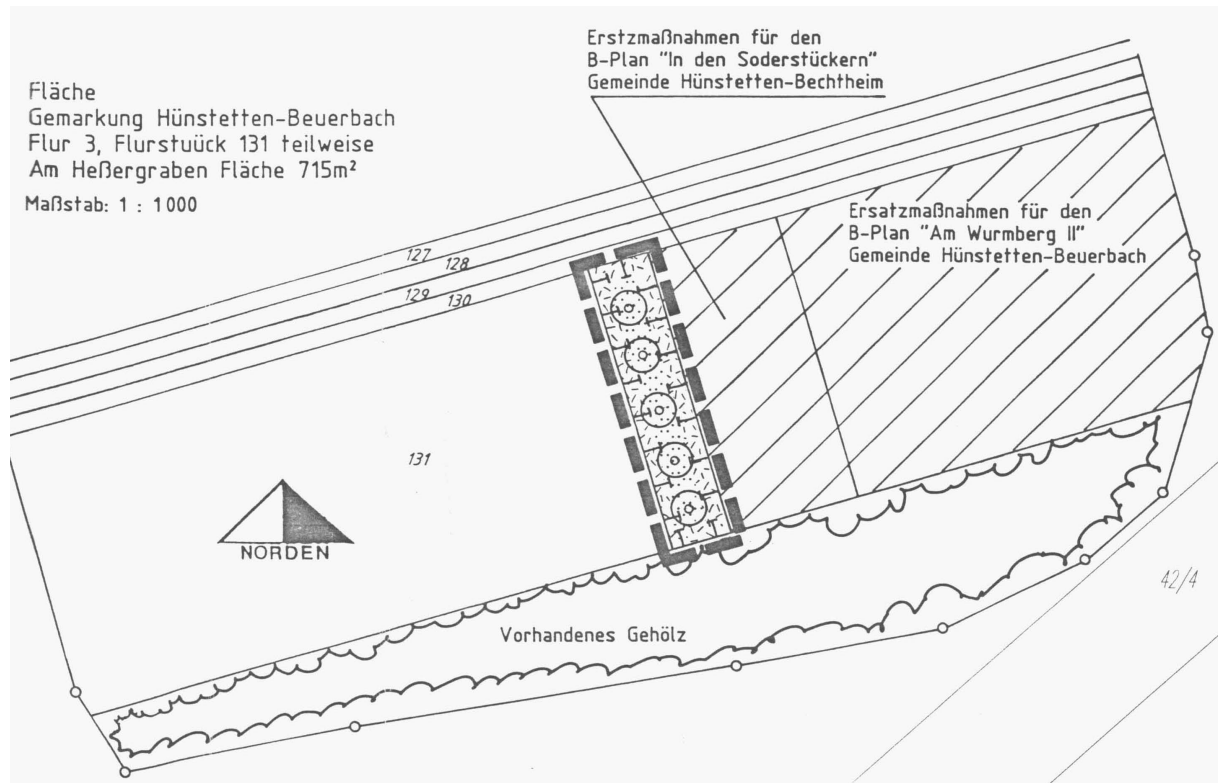
Gem. § 9 (1 a) BauGB werden die festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen den privaten Eingriffen zugeordnet.

Fläche
Gemarkung Hünstetten-Beuerbach
Flur 3, Flurstück 131 teilweise
Am Heßergraben Fläche 715m²

Maßstab: 1 : 1000

Erstmaßnahmen für den
B-Plan "In den Soderstückern"
Gemeinde Hünstetten-Bechtheim

Ersatzmaßnahmen für den
B-Plan "Am Wurmberg II"
Gemeinde Hünstetten-Beuerbach



Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1(3) BauNVO)**
 - 2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 2.1.2 In dem MI-Gebiet sind die in § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen – Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
3. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschoßzahl (§§ 16 - 20 und 21 a, BauNVO)**
 - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) **0,3**
 - 3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 und 4)
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei sich das zweite Vollgeschoß vollständig im Dachraum befinden muß.
 - 3.3 Die Sockelhöhe von Neubauten ist den Nachbargebäuden anzupassen, sind diese unterschiedlich, ist zwischen den Sockelhöhen der benachbarten Gebäude auszumitteln
4. **Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Bau NVO)**
 - 4.1 Bauweise: **offen**
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 4.2. Baugrenze
Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
 - 4.3 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirsrichtung)
Von der festgesetzten Hauptfirsrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert
5. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG**
 - 5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandgestaltung
Hecke gem. Pflanzliste
 - 5.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
Auf mindestens 20% der Grundstücksfreiflächen sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis max. 10 % der Gesamtpflanzung zugelassen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
 - 5.4 Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigelegten Pflanzliste zu erfolgen.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG**
 - 6.1 Hofflächen, Garagen-und Grundstückszufahrten u.dgl. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B.Dränpflaster, Rasengittersteine, Kies o.ä.) zu versehen. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen.
 - 6.2 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Garten oder Haushalt zu verwenden(Sekundärkreislauf).
Pro 1m² projizierte Dachfläche sind mindestens 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0 m3 vorzuhalten.
Dachbegrünung ist als Alternative zulässig.
 - 6.3 Fensterlose Fassadenflächen sind mit Kletter-oder Schlingpflanzen zu begrünen.



GRZ



Teil B
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) Bau GB i.V. mit § 87 (1) HBO)

1. **Dachform und Dachneigung**
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35- 45°
Auf Anbauten und untergeordneten Gebäuden sind Pultdächer und flachere Neigungen zulässig
2. **Drempel**
Die maximale Drempelhöhe beträgt 0,50 m
3. **Grundstückseinfriedungen**
Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, daß sie für Kleintiere, z. B. Igel passierbar sind. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind nicht zulässig.

Teil C
Nachrichtliche Hinweise

1. **Einsatz von Pestizidstoffen und Mineraldüngern**
Zur Reinhaltung des Grundwassers und damit zur qualitativen Sicherung der Trinkwasserversorgung sollte die Verwendung von Pestiziden sowie Mineraldüngern grundsätzlich unterbleiben.
2. **Oberbodensicherung und Erdaushub**
Oberboden und Kulturfähiger Unterboden sind gemäß DIN 18915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Grundstück aufzutragen, Erdaushub ist - sofern er unbelastet ist - auf den Grundstücken soweit möglich wiederzuverwenden.
3. **Sicherung der Lufthygiene- Rationeller Umgang mit Energie**
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden. (Kachelöfen und Heizkamine ausgenommen).
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind erwünscht.
4. **Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser**
Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muß der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen

Rechtsgrundlagen

Bau- und Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Maßnahmengesetz zum BauGB

Pflanzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, GVBl. S. 197

Hess. Naturschutzgesetz i. d. F. vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz

Aufstellungsverfahren

I. Aufstellungsbeschuß

Die Gemeindevertretung hat am 13.06.1996
gemäß § 2(1) BauGB die Aufstellung des Be-
bauungsplanes beschlossen.

Gemeinde Hünstetten den 29.10.1998



Der Gemeindevorstand

H. Schumann
Bürgermeister

II. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Planung
erfolgte im Rahmen des Auslegungsverfahrens.

III. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauROG
vom 14. 4. 98 bis 16. 5. 98 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Ver-
öffentlichung in der IDSTEINER Zeitung am
27.3.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Hünstetten den 29.10.1998



Der Gemeindevorstand

H. Schumann
Bürgermeister

IV Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauROG von
der Gemeindevertretung am 16. 07.1998
als Satzung beschlossen.

Hünstetten den 29.10.1998



Der Gemeindevorstand

H. Schumann
Bürgermeister

V Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes
gem. § 10 BauROG wurde mit Veröffentlichung in der
IDSTEINER ZEITUNG am
bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am
24.12.1998
rechtsverbindlich geworden.

Hünstetten den 14.01.1999



Der Gemeindevorstand

H. Schumann
Bürgermeister