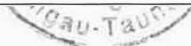


BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Hünstetten MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Ortsteil Bechtheim Für das Gebiet "Im Füllgraben"


 Diplom-Ingenieure
KONRAD BECK BEHRENDT KÖHLER
 ARCHITEKTUR
 STÄDTEBAU
 BAUINGENIEURWESEN
 LANDSCHAFTSPLANUNG

Limburger Straße 12 a · 65232 Taunusstein · Tel.: 06128/71018 · Fax: 06128/72376

Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten-Wallbach	Projekt: hüns4106 Bebauungsplan "Im Füllgraben" Ortsteil Bechtheim
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 500 Plan Nr.: 1 Zeichner: A. Nau Datum: Sept. 1999
Planungsstand: Rechtsplan	
Gemeinde: 06 BE 006	Planung: Diplom-Ingenieure Konrad · Beck · Behrendt · Köhler Architektur · Städtebau · Bauingenieurwesen Limburger Str. 12a · Tel. 0 61 28 / 7 10 18 65232 Taunusstein / Neuhof

~~Blatt 5715 Idstein~~

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 5

Flurnummer

z.B.: 95

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Hinweise

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO] mit Beschränkungen der Zahl der Wohneinheiten [§ 9 (1) 6 BauGB]



nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO]

0,40,6

Grundflächenzahl
[§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Geschoßflächenzahl
[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

1 0

Zahl der Vollgeschoße
[§§ 16, und 18 BauNVO]

Bauweise [§22 (2) BauNVO]

FH=max. 15°-45°
9,5m

Höchstgrenze der Firsthöhe
[§16 (2) 4 und §18 BauNVO]

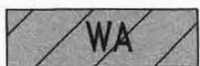
Dachneigung

Mm=450m²

Mindestmaß eines Baugrundstückes nach
[§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

Hm=760m²

Höchstmaß eines Baugrundstückes
[§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]



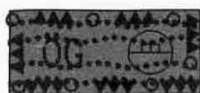
Allgemeines Wohngebiet



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Verkehrsberuhigter Bereich



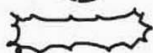
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Fußweg



öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB] mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB] mit Flächen für Aufschüttungen, (Lärmschutzwall)
[§ 9 (1) 17 BauGB]



zu pflanzender Baum [§ 9 (1) 25 a BauGB]



zu pflanzende 4-reihige Baumhecke [§ 9 (1) 25 a BauGB]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



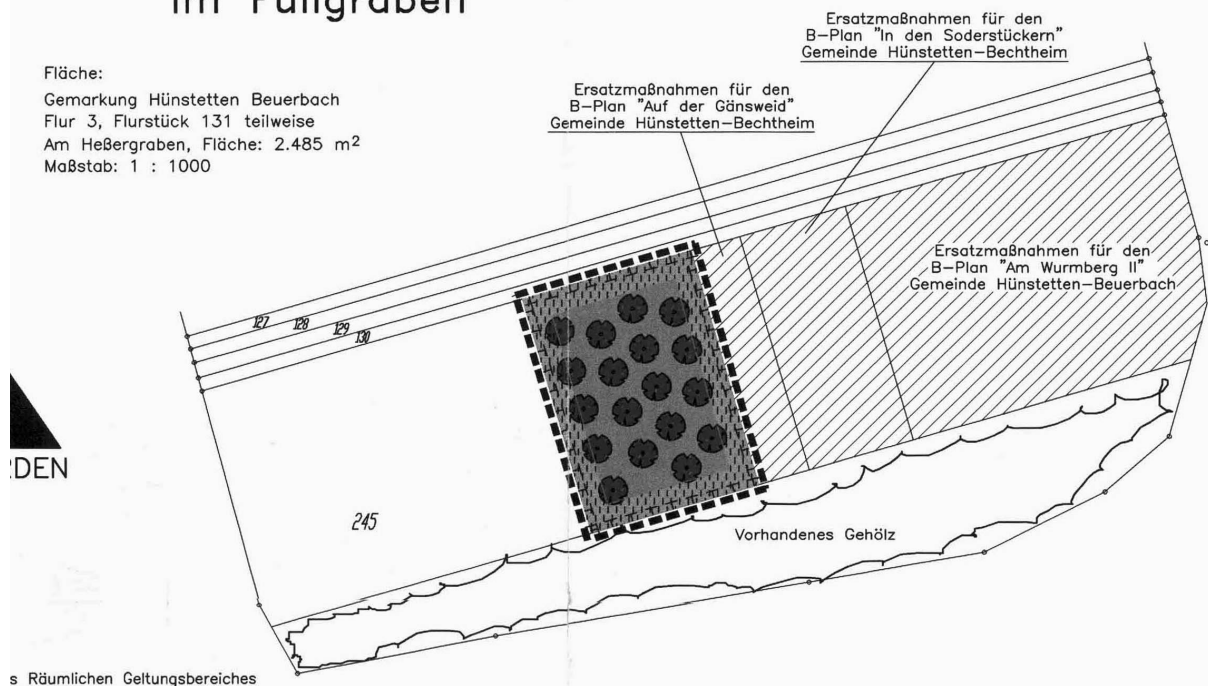
unterirdische Entsorgungsleitung - Kanal

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 12.753 m ²
Baufläche WA	= 9.146 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 3.658 m ²
Gartenfläche	= 5.488 m ²
Anzahl der Bauplätze = 17 Stck.	
Bauplatzgrößen = 450 m ² – 760 m ²	
Verkehrsfläche	= 1.532 m ²
Straße	= 1.242 m ²
Fußweg	= .290 m ²
Grünflächen	
ÖG Ortsrandeingrünung	= 2.075 m ²

Zweiter Teilgeltungsbereich: Bebauungsplan "Im Füllgraben"

Fläche:

Gemarkung Hünstetten Beuerbach
Flur 3, Flurstück 131 teilweise
Am Heßergraben, Fläche: 2.485 m²
Maßstab: 1 : 1000



LEGENDE

- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]
- zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25 a 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 durch Einsaat einer Kräuterwiesenmischung.

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

Pflege: 2-schürige Mahd wobei die erste Mahd Anfang bis Mitte Juni durchzuführen ist, um eine Verwertung des Schnittgutes als Grünfutter zu gewährleisten.

2. Anlage eines Streuobstbestandes unter Verwendung von standortgerechten Lokalsorten (Kern- und Steinobst). Pro 150 m² ist ein Obstbaum – Hochstamm (Stu. min. 12 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt im Durchschnitt 12 – 13 m. Vor Pflanzung der Obstgehölze ist eine extensive Mähwiese 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 scheiden (Erziehungsschnitt), danach ist ein Pflegeschnitt nach Bedarf in mehrjährigen Turnus durchzuführen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Die extensive Mähwiese ist min. 1 bis max. 2 mal pro Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin sollte bis Mitte Juni erfolgen, um die Nutzung als Grünfutter zu ermöglichen.~~

Der Sukzessionsstreifen ist alle 3 – 4 Jahre zu mähen.

Anfallendes Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB wird nachfolgende Zuordnung getroffen:

- ~~A Für den öffentlichen Eingriff der Erschließungsstraßen mit 1.532 m² versiegelter Fläche wird als Ausgleich zugeordnet:~~

- ~~1. Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung auf eine Fläche von 1.532 m².~~

- B Für den privaten Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung auf 3.658 m² wird als Ausgleich zugeordnet:

1. Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung auf einer Fläche von 1.173 m².
2. 2.485 m² des Gesamtausgleichsvolumens auf der Ausgleichsfläche im weiteren Geltungsbereich, Gemarkung Beuerbach, Flur 3, Flurst. 131 teilweise.

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Nutzungseinschränkungen
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,6	I	o	Sonstige nicht störende Gewerbe Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen.

Festsetzungen für WA

Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. (2) sowie § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO].

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf max. 9,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus begrenzt. Der Bezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 450 m², die maximale Grundstücksgröße beträgt 760 m². Es dürfen pro Grundstück nur 2 Wohnungen errichtet werden.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

D. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) BauGB und BauNVO

1. Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

E. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a. und b. und 20 BauGB

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Fassadenbegrünung:
Bei Neubauten im allgemeinen Wohngebiet wird empfohlen fensterlose Gebäudewände bzw. Teile davon mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wahlweise zu verwenden.

- b) Die nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit hochstämmigen Baumgehölzen zu durchgrünen (3 x v-4 x v, 18–20 cm StU aus extra weitem Stand mit Kronenansatz nicht unter 3 m). Hierbei ist jeweils im Abstand von 20–25 m alternierend ein Baumgehölz zu pflanzen. Die exakte Platzierung der Baumgehölze erfolgt in Abstimmung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die ausreichend groß zu bemessenden Baum-scheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Baumgehölze sind durch geeignete Maßnahmen nachhaltig vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Folgende Straßenbaumarten sind zu verwenden:

Bergahorn	–	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	–	Tilia cordata
Esche	–	Fraxinus excelsior

- c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigelegt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- d) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als öffentliche Grünfläche zur Ortsrandgestaltung.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles ist vorzunehmen.

Zum Teilausgleich der Eingriffswirkungen in das Arten- und Biotoppotential sowie in das Landschaftsbild werden folgende Ortsrandeingrünungen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes als öffentliche Grünfläche i. S. einer zügigen und gesicherten Umsetzung vorgesehen.

- nördlicher Randbereich: 10 m Breite
- östlicher Randbereich : 8 m Breite

Die genannten Flächen sind mit Gehölzarten der Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wie folgt zu bepflanzen.

Anordnung einer vierreihigen Hecke in Flächenmitte. Anpflanzung im Kreuzverband, Pflanzabstand 1 m. Auf mindestens 10 m Länge ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste vorzusehen.

Die Individuen einer Art sind in Gruppen zu pflanzen und dürfen 10 % der Gesamtindividuenzahl nicht überschreiten.

Beidseitig der Gehölzneupflanzung sind hochstaudenreiche Saumbiotope durch natürliche Sukzession zu entwickeln.

Eine Mahd ist hier im Turnus von 1–3 Jahren vorzunehmen.

Entwicklung und Pflege:

Folgende Festsetzungen werden gem. § 9 (1) 20 BauGB als Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung getroffen:

- a) Generell ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden untersagt
- b) Der randliche Niederheckenbereich ist alle 2–3 Jahre zurückzuschneiden.

4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

Allgemeines Wohngebiet

A. Bauform

1. Dächer

- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer mit einer Neigung von 15° – 45° sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zu verwenden.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen.
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

2. Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden / reflektierenden Materialien aus Keramikplatten, sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

B. Garagen und Stellplätze

1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Kiesflächen o. ä. zu befestigen (Abflußbeiwert $\leq 0,5$).

Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

C. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

1. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen nur mit Zäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 755).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 429).
7. Hessische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß	12.02.1998
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	05.12.1998
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	19.11.1998
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	25.11.1998
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [2 (2) BauGB]	12.07.1999 bis 13.08.1999
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen und Bedenken	30.09.1999
4. Beschluß über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	19.05.1999
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	26.06.1999
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	07.07.1999
c) Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [3 (2) BauGB]	12.07.1999 bis 13.08.1999
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	22.09.1999 30.09.1999
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	11.10.1999
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	30.09.1999

Für das Verfahren

Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 19. Nov. 1999



Schumann
-Bürgermeister-

Katasteramt

Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach 18. Nov. 1999

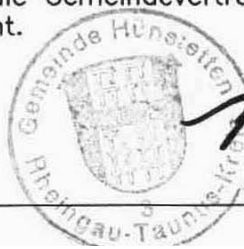
[Handwritten signature]



7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 19.11.99. ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 19. Nov. 1999



Schumann
-Bürgermeister-