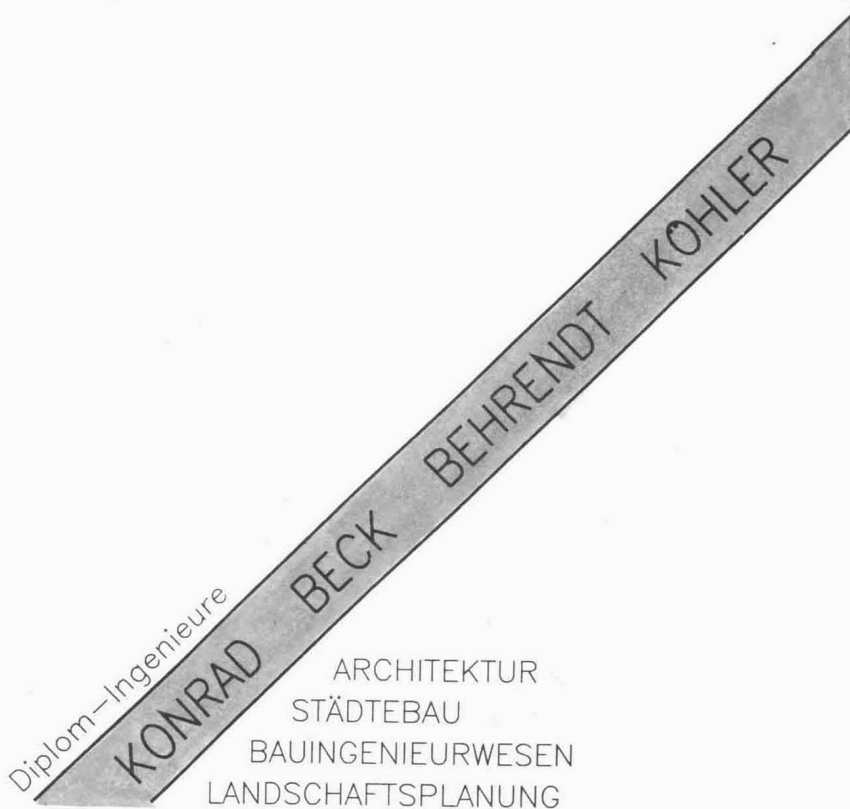


BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Hünstetten

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

ORTSTEIL BECHTHEIM

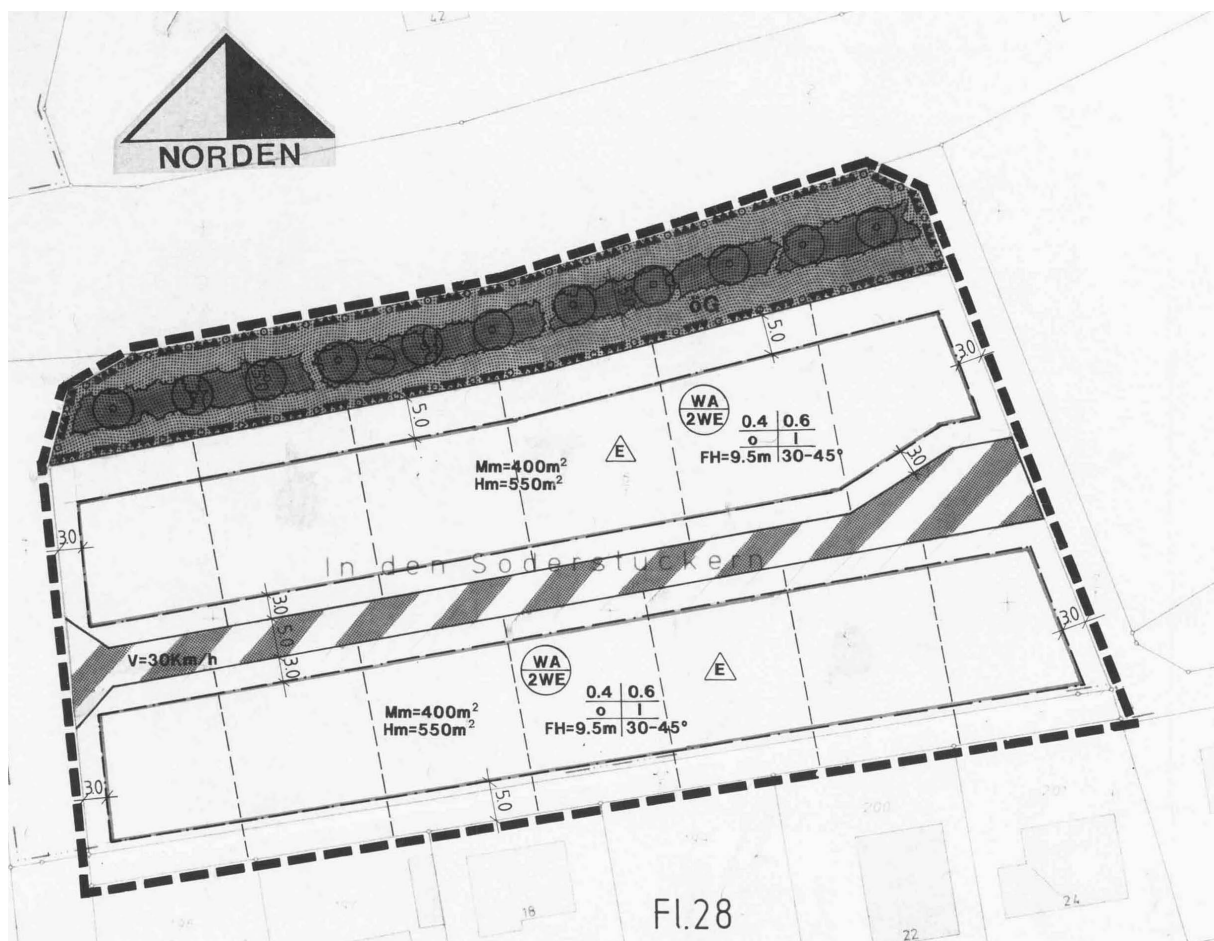
Für das Gebiet "In den Soderstücker"



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

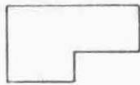
Planungsträger: Gemeinde Hünstetten	Projekt: Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "In den Soderstücker" OT Bechtheim	
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 500	
	Plan Nr.: 1	
Planungsstand: Rechtskräftiger Bebauungsplan	Zeichner: <i>A. Deller</i>	
	Datum: 15.01.1996	
Gemeinde:	Planung: Diplom - Ingenieure Konrad · Beck · Behrendt · Köhler Architektur Städtebau Bauingenieurwesen Limburger Str. 12 a · Tel. 06128 / 71018 65232 Taunusstein / Neuhof	

The map shows the town of Becktheim, the railway line (RAIL), and the planned area (Plangebiet) for the new railway station. The Ausgleichsfläche (compensation area) is also indicated. The map includes contour lines, elevation points, and labels for various locations such as Wulfshagen, Herten, and Becktheim. The map is oriented with North at the top.



Zeichenerklärung

Bestand



Bauliche Anlage

z.B. **Fl. 3**

Flurnummer 3

z.B. $\frac{6}{1}$

Flurstücksnummer 6/1



Grundstücksgrenze

Hinweise



Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

0.4 | **0.6**

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 0,6

[§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

o

I

Bauweise offen

Zahl der Vollgeschosse: 1

[§ 22 (2) BauNVO]

[§§ 16, 17 und 18 BauNVO]

FH=
9.5m

30-45°

Höchstgrenze der Firsthöhe

Dachneigung: 30 - 45

[§ 16 (2) 3 u. § 18 (1) BauNVO];
9,5 m vom Bezugspunkt



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



nichtüberbaubare Fläche [§ 9 (1) 2 BauGB]



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22
und 23 BauNVO]

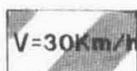
Mm=400m²

Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2)
1 PlanzV'90] hier 400 m²

Hm=550m²

Höchstmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2)
1 PlanzV'90] hier 550 m²

Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



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



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



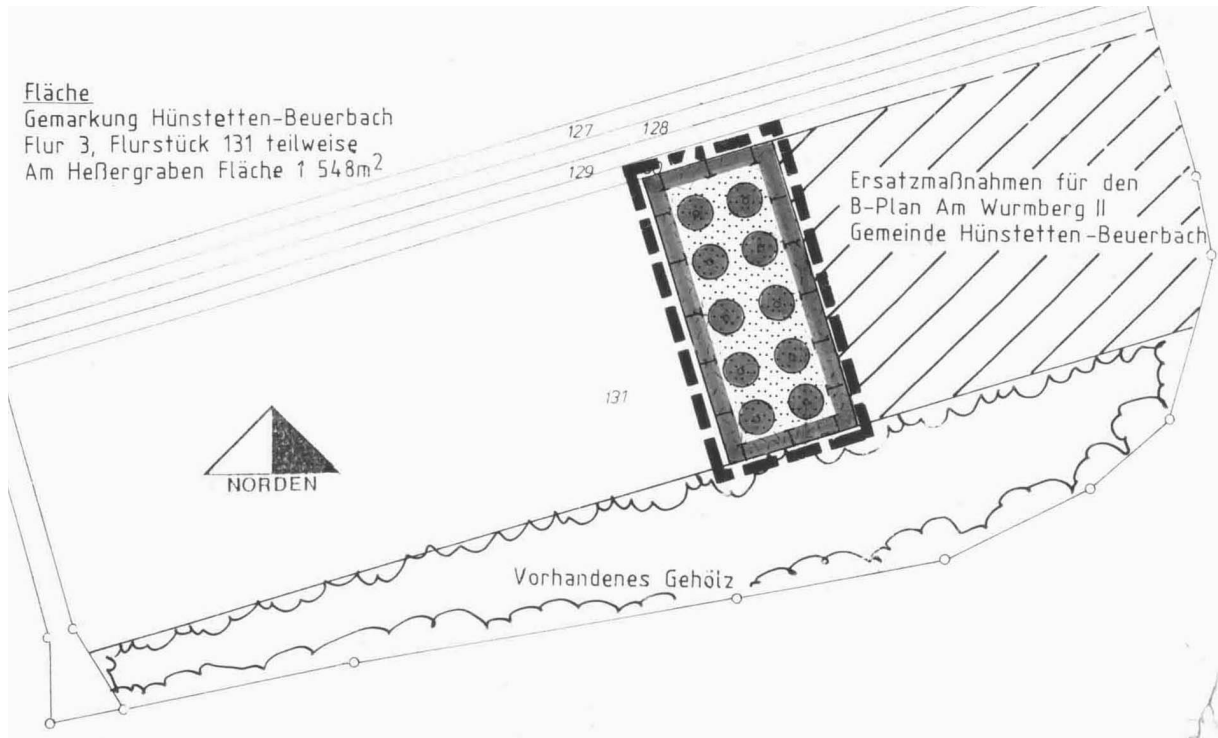
zu pflanzende 4-reihige Baumhecke [§ 9 (1) 25 a BauGB]



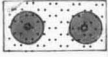
zu pflanzender Baum [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Fläche

Gemarkung Hünstetten-Beuerbach
Flur 3, Flurstück 131 teilweise
Am Heßergraben Fläche 1 548m²



Zeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 und (6) BauGB]
-  zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25 a BauGB]
(Streuobst auf extensivem Grünland)
-  Anlegen einer extensiven Mähwiese
(zweimalige Mahd/Jahr)
-  Staudenreiches Sukzessionsstadium

Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25 a BauGB werden 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 auszuhegen.

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. mind. 12 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt im Durchschnitt 12 - 13 m. Vor Pflanzung der Obstgehölze ist eine extensive Mahweise 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. Der

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.

10.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 8 a BNatSchG wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

- A** Für den öffentlichen Eingriff der Erschließungsstraßen mit 650 m² versiegelter Fläche wird als Ausgleich zugeordnet:

1. Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung auf einer Fläche von 650 m² (Gesamtfläche)

- B** Für den privaten Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung auf 2.458 m² wird als Ausgleich zugeordnet:

1. Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung auf einer Fläche von 910 m².
2. 1.548 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

gem. § 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			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z		
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,6	I	o	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.

Die in § 19 (4) BauNVO genannten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl sind insgesamt ausgeschlossen.

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

Allgemeines Wohngebiet

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird 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 Errichtung von Drempeln bis zu 0,80 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,50 m betragen.

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 400 m², die maximale Grundstücksgröße beträgt 550 m². Es dürfen pro Grundstück nur 2 Wohnungen errichtet werden.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (3) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) sind insgesamt zulässig.

D. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9, (1) Nr. 4 BauGB und BauNVO § 21 a)

1. Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) werden gemäß § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche berücksichtigt.
3. Bei überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

E Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a. u. b. und 20 BauGB i. V. m. § 87 HBO Abs 4, § 43 (1) Satz 1 HWG sowie § 4 HENatG

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. Das durch die GRZ 0,4 vorgegebene Maß darf hierbei nicht überschritten werden.
2. Nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen
 - a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
 - b) Sie sind vor Beeinträchtigten, wie Verdichtungen, Befestigungen, Ablagerungen, mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung
 - a) In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzgebot für Einzelbäume und Büsche) sowie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einzelbäume und Büsche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis max. 10 % der Gesamtpflanzung zugelassen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen.
 - c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung).

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

		Standort		
A)	GROSSE BÄUME (> 25 m)			
	Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr
	Fagus sylvatica	- Buche		fr
	Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr
	Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr
	Quercus robur	- Stieleiche		fr
	Tilia cordata	- Winterlinde		fr
B)	MITTLERE BÄUME (10-25 m)			
	Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr
	Prunus avium	- Vogelkirsche		fr
C)	KLEINE BÄUME (< 10 m)			
	Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr
D)	GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)			
	Corylus avellana	- Hasel	tro	fr
	Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr
	Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr
	Salix caprea	- Salweide		fr
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		
	Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro	

E) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	

F) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus ideus	- Himbeere	tro	fr	

G) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	

H) SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	- Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	

d) Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

e) Fassaden- und Dachbegrünung:
Bei Neubauten sind fensterlose Gebäudewände mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

PFLANZENARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG

Abkürzung, Standort: s = schattig
hs = halbschattig
so = sonnig

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG über 10 m Höhe

		Standort		
Hedera helix	- Efeu	so	-	s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	-	hs

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs

5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenweide	hs	-	s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs	-	s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so	-	hs
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin	so	-	hs

- Flachdächer (bis 20° Dachneigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

f) Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung, (Versiegelungen und Begrünungen)

1. Innerhalb der Erschließungsstraße sollen mindestens pro 100 m Länge 5 hochstämmige Laubbäume angepflanzt werden die gegen Beeinträchtigungen ausreichend zu schützen sind. Folgende resistente Arten werden empfohlen: Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior.

2. Die Baumscheiben für die Bäume sollten mindestens 6 m² betragen.

g) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als öffentliche Grünfläche zur Ortsrandgestaltung

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: 12 - 14 m Breite

Die genannten Flächen sind mit Gehölzarten der Artenverwendungsliste 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 Punkt A. vorzusehen.

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

Beidseitig der Gehölzneuanpflanzung 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.

Hinweis

Gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechen den nach § 9 (1) 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Das Pflanzgebot kann im Wege der Ersatzvornahme oder durch die Erhebung von Zwangsgeldern durchgesetzt werden.

4. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

In Verbindung mit § 87 HBO ist das auf den Dachflächen der Neubauten des Allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0 m³ vorzusehen. Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muß der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung der 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 Keller-

regenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen.

5. 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 Kamine sind zugelassen.
Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.
6. Einsatz von Auftausalzen
Der Einsatz von Streusalz ist auf das absolut erforderliche Maß einzuschränken. Er soll grundsätzlich nur in Ausnahmesituationen und dann hauptsächlich im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.
7. Sicherung der Wanderwege von Kleintieren
Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, daß sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.
8. Oberbodensicherung und Erdaushub
Oberboden (Hinweis)
Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen. Siehe auch § 202 BauGB
Erdaushub
Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - sofern er unbelastet ist - auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet nach Möglichkeit wieder zu verwenden.
9. 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 bzw. auf das absolut notwendige Maß eingeschränkt werden.

Hinweis:

Die Eigenkompostierung von geeigneten organischen Abfällen wird zur Hausmüllreduzierung empfohlen.

Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu schützen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 87 HBO

Allgemeines Wohngebiet

A. Bauform

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach;
Dachneigung: 30 - 45°
- 1.1 Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile nur 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0 - 20° Neigung) nur in dauerhaft begrüntem Zustand.
2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortsgang betragen.

- Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazit farbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von Anlagen und zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Deckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
 4. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z. B. Asbest) sind auszuschließen.
 5. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

B. Garagen und Stellplätze

1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflußbeiwert $\geq 0,5$).
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. Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 4 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.
Werbeanlagen sind zulässig. Ihre max. Größe wird auf 12 % der Gebäudelänge und 0,7 m Höhe begrenzt.
2. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen und seitlich nur mit Zäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.
3. Die nicht überbaute und versiegelte Fläche ist gärtnerisch oder naturnah zu gestalten.

Rechtsgrundlagen dieses Planes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) 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).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BVBl. II S. 655, 361 - 97).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 01. April 1981 (BVBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 1990.
6. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. S. 775).
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I. S. 270).
9. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GVBl. I. S. 102).

Verfahrensschritte	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	15.12.94
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§2 (1) BauGB]	03.10.95
2. Beschluß zur Feststellung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung Beschluß, daß der Bebauungsplan zur Deckung des festgestellten dringenden Wohnbedarfes dient; Anwendung BauGB-Maßnahmen-Gesetz	15.12.94
3. Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	----
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	10.10.95 bis 10.11.95
5. Beschluß über Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	15.12.94
a). Ortsübliche Bekanntgabe des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	03.10.95
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB]	---
c) Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 Abs. 2 BauGB]	16.10.95 bis 16.11.95
d) Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB]	14.12.95
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 BauGB]	14.12.95
7. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB	22.12.95
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 12 BauGB i. V. m. § 2 (6) BauGB-MaßnG]	21.02.96

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

Bad Schwalbach 18. Feb. 1996

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Kasseler Amt
in Auftrag

[Signature]



Gemeinde Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten 	Planung 14. Feb. 1996  (Schumann) Bürgermeister
---	--