

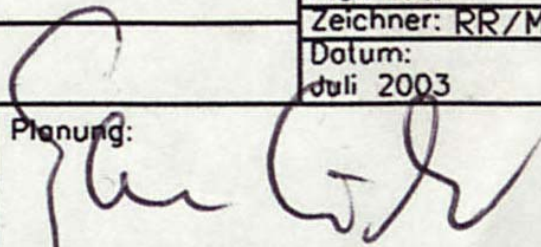
Bebauungsplan der Gemeinde Hünstetten MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Für das Gebiet "In der alten Tränke"

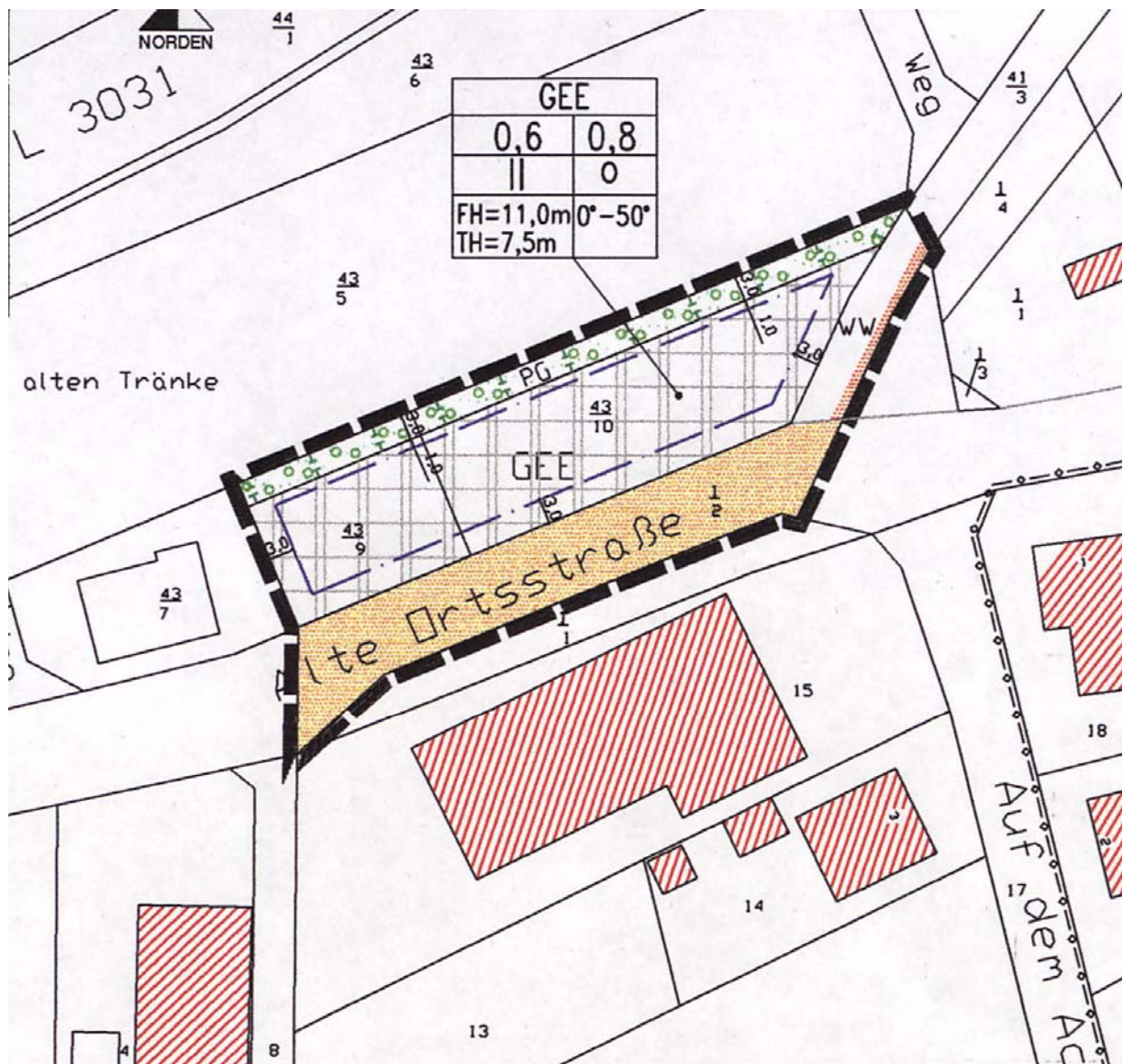
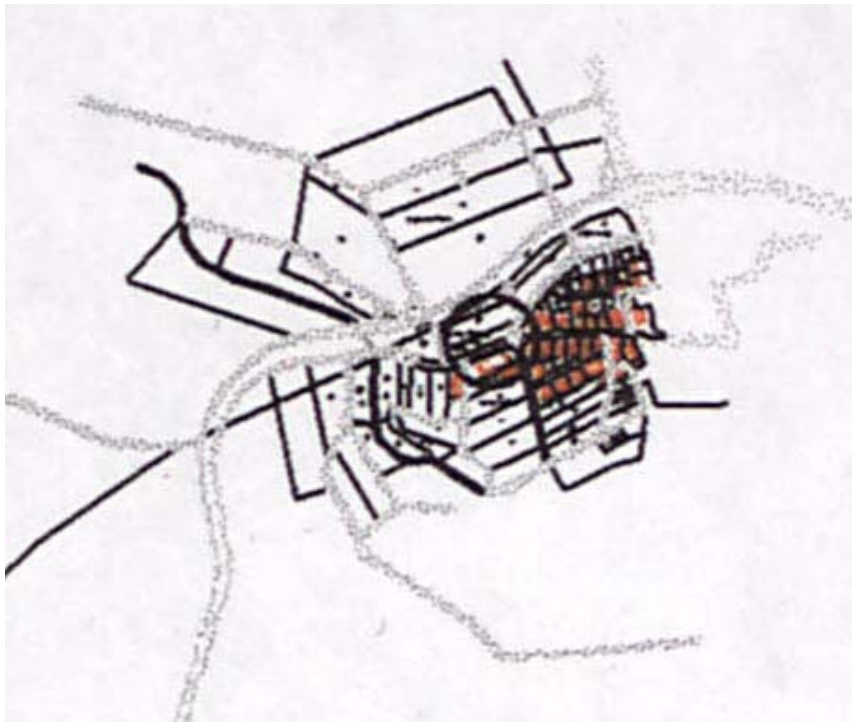
SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum	Name	Anderung	Index
Projekt: Bebauungsplan für den Bereich "In der alten Tränke" Ortsteil Bechtheim		Antragsteller: Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten-Wollbach	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:1000	
		Plan Nr.:	
Planungsstand: Rechtsplan		Zeichner: RR/MW	
		Datum: Juli 2003	
Antragsteller:		Planung: 	



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

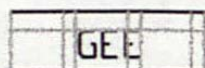
z.B.: Fl. 5	Flurnummer
z.B.: 95	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlage

Festsetzungen

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

 Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

GEE		Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) [§ 8 BauNVO]	
0,6	0,8	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
II	O	Zahl der Vollgeschoße [§§ 16, und 18 BauNVO]	Bauweise [§22 (2) BauNVO]
FH=11,0m	0°-50°	Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 BauNVO]	Dachneigung
TH=7,5m			



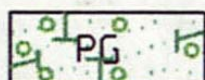
Eingeschränktes Gewerbegebiet [§ 8 BAuNVO]



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, hier:
hier: Wirtschaftsweg



Private Grünfläche[§ 9 (1) 15 BauGB] i.V.m. Flächen
zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB] i.V.m.
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]



Nachrichtliche Übernahme
vorhandene unterirdische Leitung der Telekom

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 2.098 m²
Baufläche GE	= 1.084 m²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= .650 m ²
Gartenfläche	= .434 m ²
Verkehrsfläche	= .767 m²
Straße	= .632 m ²
Wirtschaftsweg	= .135 m ²
Grünflächen	= .247 m²
PG	= .247 m ²

Rechtsgrundlagen

1. Bougesetzbuch (BouGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BouGB-Änderungsgesetz (BouGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BouGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BouNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugebietsgesetz 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 Bougesetzbuches 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), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I, S. 1193)
5. Hessisches Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274)
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENotG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 364).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 382) und daraus folgende Satzungen.
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 324)
9. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i.d.F. vom 24.09.1962 (GVBl. I, S. 417)
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung sowie die Größe der Baugrundstücke § 9 (1), Nr. 1, 2 und 3 BauGB

Nutzungsschablone für das eingeschränkte Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen
GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,6	0,8	II	o	Die Nutzung nach § 8 (2) 3 BauNVO (Tankstellen) wird nach § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen. Von den gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung werden ausdrücklich zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die max zulässige Anzahl der Wohnungen beträgt je Gewerbebetrieb zwei Wohnungen. Im Gewerbebetrieb sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig Speditionen nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

max. 11,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Die Traufhöhe und Maximalhöhe bei Flachdach Bauten wird wie folgt festgelegt:

max: 7,50 m vom festgelegten Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die niedrigste am Gebäude anstehende vorhandenen Geländeoberfläche.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Lagerflächen, etc. sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

C. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 25a und b und 20 BauGB

1. Pflanzgebote, Pflanzbindungen

a) Fassaden- und Dachbegrünung:

Fensterlose Teile von Gebäudewänden und Mauereinfriedungen sind mit

ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der
entsprechenden Artenverwendungsliste wahlweise zu verwenden.

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE PFLANZARTEN FÜR FASADENBEGRÜNUNG

Abkürzung Standort: schottig = s; halbschottig = hs; sonnig = so

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG

Über 10 m Höhe

<i>Hedra helix</i>	- Efeu	so - s
<i>P. tricuspidata</i> "Veitschii"	- Wilder Wein	so - hs

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT

Über 10 m Höhe

<i>Polygonum ouberti</i>	- Knöterich	so - s
<i>Porthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein	so - hs
5 bis 10 m Höhe		
<i>Clematis montana</i>	- Anemonen-Waldrebe	so - hs
<i>Wisteria sinensis</i>	- Blouregen	so - hs
<i>Clematis vitalba</i>	- Gemeine Waldrebe	so - hs
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie	hs
<i>Aristolochia macrophylla</i>	- Pfeifenweide	hs - s
<i>Compsis radicans</i>	- Trompetenblume	s
<i>Vitis coignetiae</i>	- Weinrebe	so - hs
<i>Vitis vinifera</i>	- Weintraube	so - hs

bis 5 m Höhe

<i>Lonicera heckrottii</i>	- Feuer-Geißblatt	hs
<i>Lonicera tellmanniana</i>	- Gold-Geißblatt	hs
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen	hs
<i>Lonicera coprifolium</i>	- Jeltänger-jelieber	hs
Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs
<i>Euonymus fortunei</i>	- Spindelstrauch	hs - s
<i>Clematis</i> -Hybriden	- Waldrebe	so - hs
<i>Jasminum nudiflorum</i>	- Winterjasmin	so - hs

- b) Je 400 m² überbauter und versiegelter Fläche ist innerhalb des Gewerbe-
gebietes mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste
anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr; feucht = fe

a) Grosse Bäume (< 25 m)

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	tro	fr	fe
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn		fr	
<i>Fagus sylvatica</i>	- Buche		fr	
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche	tro	fr	fe
<i>Quercus petraea</i>	- Trobaneiche	tro	fr	fe
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche		fr	fe
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde		fr	

b) Mittlere Bäume (10 - 25 m)

<i>Corpinus betulus</i>	- Hainbuche	tro	fr
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche		fr

c) Kleine Bäume (< 10 m)

<i>Acer compestre</i>	- Feldohorn	tro	fr
<i>Sorbus aucupario</i>	- Eberesche	tro	fr

d) Grosse Stäucher (> 7 m)

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	tro	fr	fe
<i>Crataegus laevigata</i>	- Weisdorn(zweiggriffig)	tro	fr	
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weisdorn(eingriffig)	tro	fr	
<i>Salix caprea</i>	- Salweide			
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder		fr	fe
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder	tro		fe

e) Mittlere Stäucher (1,5 - 7 m)

<i>Cornus mas</i>	- Cornelkirsche		fr	fe
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel	tro	fr	fe
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen		fr	
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche		fr	
<i>Prunus spinosa</i>	- Schwartzdorn	tro	fr	
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose	tro	fr	
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	- Bibernellrose	tro	fr	
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball	tro	fr	

f) Kleine Stäucher (< 1,5 m)

<i>Rubus coesius</i>	- Krotzbeere	tro	fr
<i>Rubus fruticosus</i>	- Brombeere	tro	fr
<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere	tro	fr

g) Bodendecker

<i>Hedera helix</i>	- Efeu		fr
<i>Vinca minor</i>	- Kleines Immergrün		fr

h) Schlingpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe		fr
<i>Hedera helix</i>	- Efeu		fr
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Wold Geißblatt		fr

c) Private Grünfläche zur Ortsrandgestaltung und zum Ausgleich § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25a BauGB

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen:

Auf dem 3 m breiten Streifen ist eine breite durchgängige Hecke anzupflanzen. Dabei ist je 50 m² 10 Sträucher und je 50 - 70 m² ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zu verwenden. Die verbleibende gehölzfreien Randbereiche sind mit einer Kräuterwiesenmischung einzusäen und in der Folge als Saumstrukturen (staudenreiches Extensivgrünland) zu entwickeln.

D. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

1. Im Gewerbegebiet sind an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen bauliche und sonstige Vorkehrungen vorzusehen, durch die der immisionswirksame flächenbezogene Beurteilungs- Schalleleistungspegel von

$$\begin{aligned} \text{tags} \quad L_w &= 60 \text{ dB(A)/m}^2 \\ \text{nachts} \quad L_w &= 40 \text{ dB(A)/m}^2 \end{aligned}$$

eingehalten werden kann.

2. Die betriebsgrundstücksbezogene Gesamt-Schalleistungspegel können z.B. bei Ver-
ößerung von Teilflächen in den jeweiligen Gebieten nach folgender Formel errechnet
werden.

$$L_{\text{Ges}} = L_{\text{W}} + 10 \lg (F_i)$$

Hierbei bedeuten:

L_{Ges} = betriebsgrundstücksbezogener Gesamt- Schalleistungspegel einer Teilfläche

L_{W} = max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel gemäß Festsetzung
im Bebauungsplan für die Tageszeit bzw. Nachtzeit

F_i = Betriebsgrundstücksfläche in m^2

3. Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten
allgemein zulässigen Speditionen nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO aus-
geschlossen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

A. Bauform

1. Dachneigung: $0^\circ - 50^\circ$
2. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und reflektierende Fassaden-
verblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte schwarze ,
schieferfarbene, anthrazit farbene und dunkelgraue, braune und dunkelrote
Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
Parapetantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie
umgebenden Materialien anzupassen. Dachbegrünungen sind zulässig.
Hiervon ausgenommen Glashausanbauten und Anlagen zur Nutzung der
Sonnenenergie.

B. Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind max. 2,00 m hohe Holzzäune sowie abgepflanzte
Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination
mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m
und einer äußeren Begrünung mit Kletterpflanzen zulässig.

C. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an den Baukörpern innerhalb der Fassadenflächen,
nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig. Ihre max. zulässige Größe
beträgt 15 m^2 .
- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs-
oder Öffnungszeiten betrieben werden.
- Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden oder der bewe-
genden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf
Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Be-
leuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die
Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung
oder Umgebung eintritt.

Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Regelungen zur Sicherung archäologischer Belange und der Paläontologischen Denkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB bzw. sonstige bestehende Gesetzesinhalte.

Denkmalschutz

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

Empfehlung

Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

In Verbindung mit § 81 HBO ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 10 m projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0 m vorzusehen. Der Einbau von Brauchwassernutzungssystemen wird empfohlen. Eine unmittelbare Verbindung der Leitungssysteme für Trinkwasser und Regenwasser ist nicht zulässig. Die Trinkwassernachspeisung muß der DIN 1988 entsprechen. Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei der Gestaltung ist die DIN 1986 zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen. Eine Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassersystem ist gemäß DIN 2001 nicht statthaft.

Außenbeleuchtung

Für lichtstarke Außenbeleuchtung und Beleuchtung der Verkehrswege sollte möglichst Natrium-Niederdrucklampen mit einer Wellenlänge 530nm verwendet werden.

Diese Lampenarten besitzen im Vergleich zu anderen Lampenarten eine deutlich geringere Attraktivität gegenüber Insekten. Die Gehäuse der eingesetzten Lampen sollten geschlossen sein, damit Insekten nicht in den Lampenkörper eindringen können. Die Oberflächentemperatur der Beleuchtungskörper bzw. des Lampengehäuses sollte nicht höher als 60° C sein. Eventuell nötige Kühlschlitze sollten mit feinmaschigem Gitter verblendet werden.

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschuß	25.09.2002
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	30.01.2003
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	07.11.2002
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (2) BauGB]	11.11.2002 bis 22.11.2002
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 3 (2) BauGB]	17.02.2003 bis 21.03.2003
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	09.07.2003
4. Beschluß über die Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	27.01.2003
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	14.02.2003
c) Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung [§ 3 (2) BauGB]	17.02.2003 bis 21.03.2003
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	09.07.2003
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	28.07.2003
6. Satzungsbeschuß gem. [§ 10 (1) BauGB]	09.07.2003
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten	
Hünstetten, den 3.2.04	Petri -Bürgermeister-
Katasteramt Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.	Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises Hauptabteilung Regionalentwicklung, Kataster Im Auftrag
Bad Schwalbach 27. Jan. 2004	
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung wurde am 30.1.04 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten	
Hünstetten, den 3.2.04	Petri -Bürgermeister-