

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg,
Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de

Planungsträger:



Gemeinde Hünstetten

Im Lagersboden 5
65510 Hünstetten

Projektbezeichnung:

1. Bebauungsplanänderung für den Bereich
"Am Wurmberg I"
Ortsteil Beuerbach

Planbezeichnung:

1. Bebauungsplanänderung

Planungsstand:

Entwurf

Planungsträger:

(Petri)

Bürgermeister

Planung:

Maßstab:

1:1000

Plan-Nr.:

1

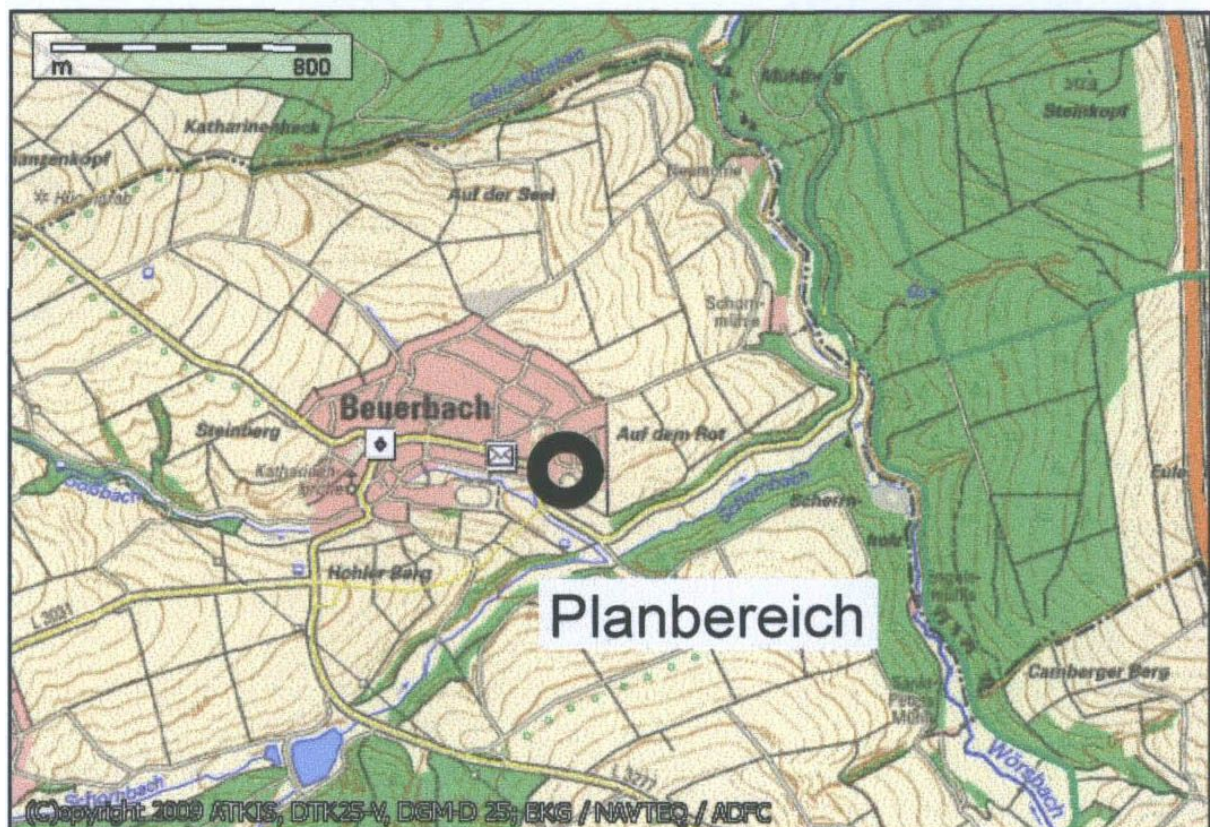
Erstellungsdatum:

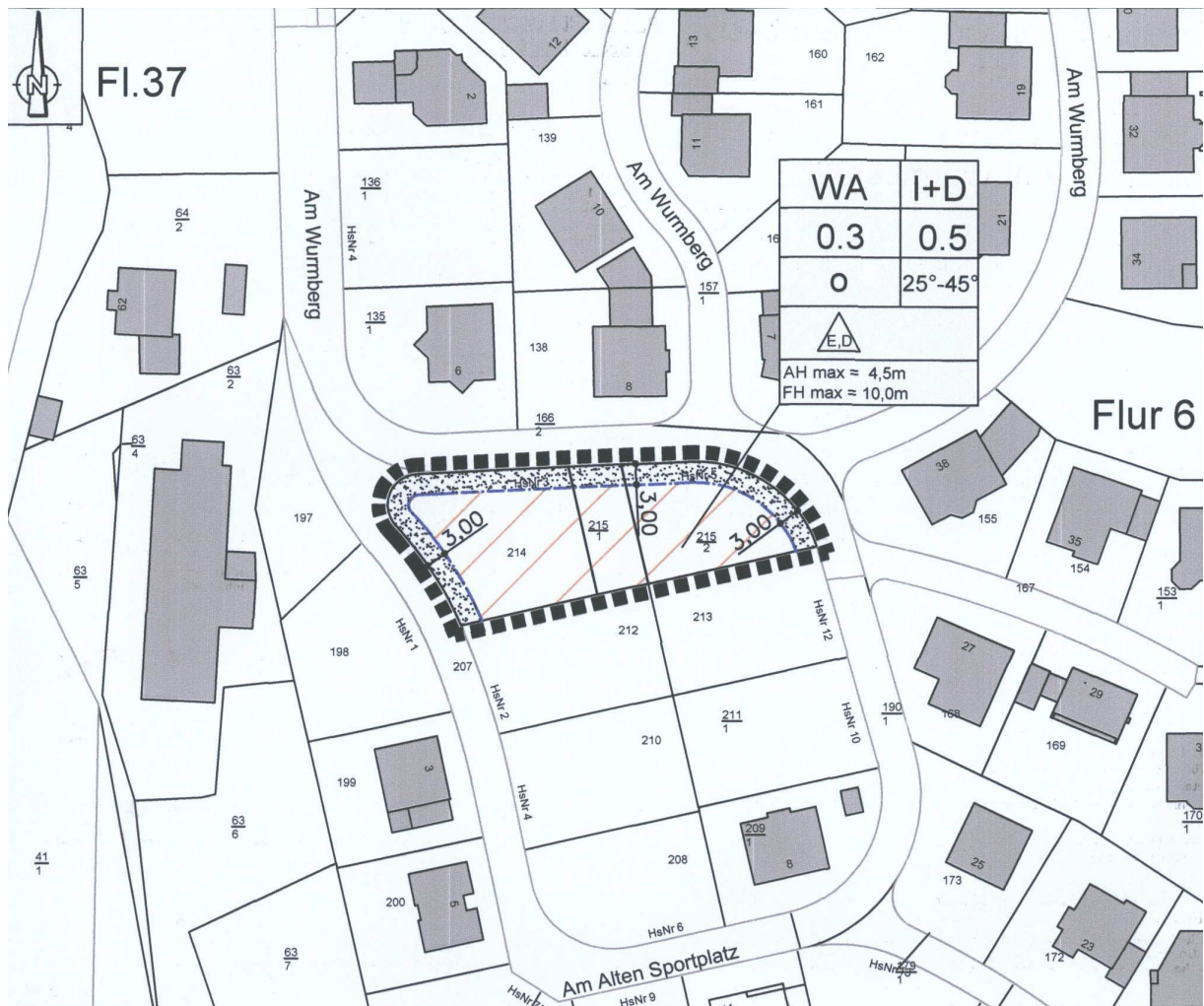
16.05.2012

Bearbeitung: H.K.

Zeichner: M.W.

Übersichtsplan ohne Maßstab





ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- z.B.: Fl. 6 Flurnummer
 z.B.: 212 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Bauliche Anlage

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 [§ 9 (7) BauGB]
 Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	I+D	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0.3	0.5	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
O	25°-45°	offene Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
		Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO	
AH max = 4,5m FH max = 10,0m		Höchstgrenze der Außenwandhöhe Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO]	



Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]



nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 965 m ²
Baufläche WA	= 965 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,3	= 290 m ²
Freifläche	= 675 m ²

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Sollte das Kellergeschoss unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ohne Änderung des vorhandenen Geländes zum Vollgeschoss werden, so ist dies ohne Anrechnung auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die GFZ zulässig.
- Falls das Dachgeschoss unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Vollgeschoss wird, so ist dies ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig.
- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Außenwand- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante / Rohfußboden im Erdgeschoss (FOK EG).
- Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß von der FOK EG bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit zweiseitig geneigtem Dach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Gebäuden mit Pultdach, Dachaufkantung).
- Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß von der FOK EG bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

- Die FOK EG darf max. 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt für die Festsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Straßenoberkante in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14,16, 19 + 23 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen dann jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur im WA darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest-/Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

Baugrundstück	Minimum	Maximum
Einzelhäuser	400 m ²	650 m ²
Doppelhaushälften	320 m ²	350 m ²

5. Beschränkung der Wohnungsanzahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung (Einzelhaus— oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.
6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an diese Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Für jedes Grundstück sind Zufahrten einschließlich der Stellplätze auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Gesamtbreite von max. 6,00 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m zulässig.
7. Versorgungsanlagen/Führung von Leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden,
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Zur Reduzierung der Abflussverschärfung ist für jedes Einzelhaus bzw. jede Doppelhaushälfte eine Zisterne als Rückhaltebauwerk mit gedrosseltem Abfluss unterirdisch auf dem Grundstück oder nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes zu errichten, in die das Niederschlagswasser der Dachflächen einzuleiten ist. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass das Rückhaltevolumen mindestens 30 l/m² horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mind. 3 m³ beträgt. Der Notüberlauf ist an die Ortskanalisation anzuschließen.
 - Alternativ kann das überschüssige Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden, sofern eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit gegeben ist.
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten,
 - Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter Punkt D, HINWEISE / EMPFEHLUNGEN Ziffer 7 sind beispielhaft Arten aufgeführt.
 - Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

OBSTBÄUME:	Hochstamm, Stammhöhe 160–180 cm, StU 12 cm
LAUBBÄUME:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14–16
	in flächigen Pflanzungen auch Heister,
	3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm
STRÄUCHER:	2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
 - Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mind. ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind auch jeweils zwei klein-/schmalkronige Laubbäume.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bebauung

1.1 Dächer

- Für die Dacheindeckung sind ausschließlich blindfreie Materialien zulässig. Glasierte Dachziegel in Naturfarbtönen sind zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen zu den Ortsgängen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Sie dürfen in der Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 3,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen und
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in das Dach zu integrieren oder in der gleichen Neigung wie das Dach anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen die Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m überschreiten.

1.2 Fassaden

- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, keine Volltonfarben.
- Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig.

2. Freifläche

- Die Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht zulässig.
- Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind als teilversiegelte Oberflächenbefestigungen (z.B. Dränfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenziegel o.ä.) oder mit einer seitlichen Entwässerung in gärtnerisch angelegte Grundstücksfreiflächen mit Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen

- Als Einfriedungen sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, 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. 1,00 m zulässig.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen gemäß Punkt A.6.6 zu begrünen.

4. Antennen / Satellitenempfänger / Werbeanlagen

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt.

C. HINWEISE + EMPFEHLUNGEN

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. Verlegen von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu den geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW Regelwerk zu beachten.

3. Freianlagen

Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. Es wird empfohlen, bei der Pflege der Grünflächen auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

4. Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden zu Beginn von Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsflächen aufzutragen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18 915, Blatt 3, zu beachten.

5. Brauchwassernutzung

- Zusätzlich zur nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Rückhaltung von Niederschlägen der Dachflächen wird deren Nutzung als Brauchwasser empfohlen. Hierzu werden 2-stufige Zisternen empfohlen, die die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Anforderungen erfüllen und zudem einen Speicherraum für das Brauchwasser von mindestens 3 m³ aufweisen.

- Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden. Hierbei sind die Maßgaben des § 17 der Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Brauchwasseranschlüsse sind vor Missbrauch zu schützen und mit einem Schild „kein Trinkwasser“ zu versehen. Weiterhin ist vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage eine Abnahme durch die Gemeindeverwaltung HÜNSTETTEN vorzunehmen, um die ordnungsgemäße Funktion zu prüfen.
- Details und Informationen zur Regenwasserinstallation nach dem aktuellen Stand der Technik sind beim Schulungszentrum Regenwassernutzung, N. Winkler, Brachtalstraße 8 in 63699 Kefenrod unter Tel 06054/2750 zu erfragen.
- Die Inbetriebnahme von Regenwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt nach § 13 der TrinkwV 2001 anzuzeigen. Bauliche Veränderungen und die Stilllegung der Anlage sind dem Gesundheitsamt ebenfalls mitzuteilen.

6. Starkregenereignisse

Für die Region Südhessen, Rheingau-Taunus-Kreis und im Bereich des Naturraumes Westlicher Hintertaunus ist bei der Bemessung der Kanalisation als Maximalwert ein 100-jähriges Starkregenereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass bei stärkeren Regenereignissen das hierbei anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut. Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse, der unter dem Sockelniveau liegenden Öffnungen für Fenster und Türen sowie der Geländegestaltung einschließlich der Zugänge und Zufahrten zu beachten. Unter dem Straßenniveau angeordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindungstür zum Haus erhalten.

7. Errichtung von Doppelhäusern

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

8. Empfehlung von Gehölzarten

*) = auch als geschnittene Einfriedungshecke geeignet

GROSSKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Juglans regia	- Walnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Unterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche

OBSTBÄUME

APFELSORTEN	- Baumanns Renette
- Bohnapfel	
- Oldenburger	
- Ontarioapfel	

BIRNENSORTEN	-	Bosc's Flaschenbirne
	-	Conference
	-	Gute Graue
KIRSCHSORTEN	-	Büttners Rote Knorpelkirsche
	-	Große Schwarze Knorpelkirsche
	-	Hedelfinger
ZWETSCHGENSORTEN	-	Bühler Frühzwetschge
	-	Hauszwetschge
STRÄUCHER		
Buxus sempervirens *)	-	Buchsbaum
Cornus mas *)	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea *)	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Eur.Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	-	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens *)	-	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Taxus baccata *)	-	Eibe

D. RECHTSGRUNDLAGEN

(gem. Aufstellungsdatum des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes)

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001 (BGBl. I S. 3987).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert am 25.03.2002 (BGBl. I Nr. 22 S. 1193).
- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I a 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09. 2001 (BGBl. I S. 2331),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- 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 (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG), in der Fassung vom 19.04.1996 (GVBl. I 8, 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Bekanntmachung zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit [§ 13 BauGB]	18.08.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.09.2011
2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit [§ 13 BauGB]	12.04.2012 bis 27.04.2012
3. Beteiligung der berührten Behörden [§ 13 BauGB]	12.03.2012 bis 27.03.2012
4. Wertung der Anregungen	10.05.2012
5. Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung	10.05.2012
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	10.05.2012
Ausgefertigt Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 15.05.2012  Petri Bürgermeister—	
7. Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung wurde am 25.05.2012 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 25.05.2012  Petri Bürgermeister—	