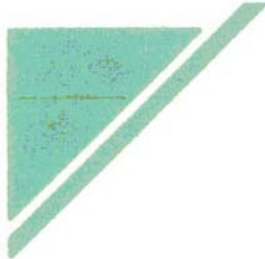


SLE-CONSULT

Dipl.-Ing. Egon Köhler

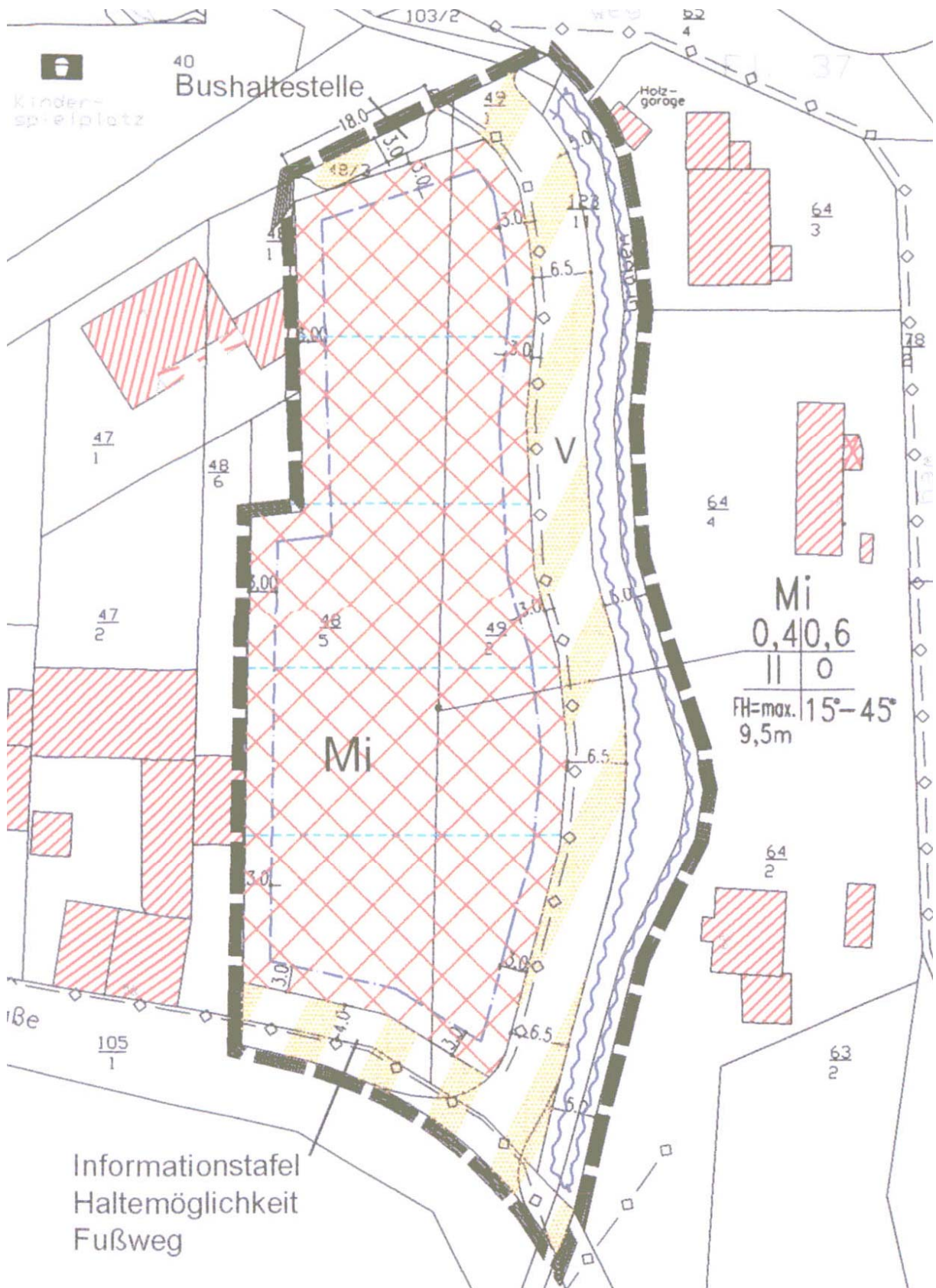


Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschliessung

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

| Datum                    | Name | Änderung                  | Index |
|--------------------------|------|---------------------------|-------|
| Projekt:                 |      | Planungsträger:           |       |
| 2. Bebauungsplanänderung |      | Gemeinde Hünstetten       |       |
| "Am krummen Graben"      |      | Im Lagersboden 5          |       |
| Ortsteil Beuerbach       |      | 65510 Hünstetten-Wallbach |       |
| Planbezeichnung:         |      | Massstab: 1:1000          |       |
| 2. Bebauungsplanänderung |      | Plan Nr.: 1               |       |
| Planungsstand:           |      | Zeichner: RR/MW           |       |
| Rechtsplan               |      | Datum:                    |       |
| Planungsträger:          |      | Oktober 2003              |       |
| Planung:                 |      |                           |       |





# ZEICHENERKLÄRUNG

## Bestand

z.B.: Fl. 37 Flurnummer

z.B.: 171 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

 Bauliche Anlage

 unterirdische Leitung der Telekommunikationsanlage

## Hinweis

 Parzellierungsvorschlag

## Festsetzungen

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

 Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Mi Mischgebiet

|                      |                                                                                         |                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 0,4 0,6              | Grundflächenzahl<br>[§§ 16, 17 und 19 BauNVO]                                           | Geschoßflächenzahl<br>[§§ 16, 17 und 20 BauNVO] |
| 0                    | Zahl der Vollgeschoße<br>[§§ 16, und 18 BauNVO]                                         | Bauweise [§22 (2) BauNVO]                       |
| FH=max.<br>9,5m      | Höchstgrenze der Firsthöhe<br>[§16 (2) 4 und §18 BauNVO]                                | Dachneigung                                     |
| Mm=450m <sup>2</sup> | Mindestmaß eines Baugrundstückes nach<br>[§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90] |                                                 |
| Hm=750m <sup>2</sup> | Höchstmaß eines Baugrundstückes<br>[§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]       |                                                 |



Mischgebiet (Mi) [§ 6 BauNVO]



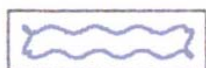
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Haltemöglichkeit  
mit Infotafel



Bushaltestelle



Fläche für die Wasserwirtschaft [§ 9 (1) 16 BauGB] hier:  
mögliche Gewässeröffnung

| Flächendisposition (ca. Angaben) |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Gesamtfläche                     | = 4.901 m <sup>2</sup> |
| Baufläche Mi                     | = 2.994 m <sup>2</sup> |
| bebaubar gem. GRZ 0,4            | = 1.197 m <sup>2</sup> |
| Gartenfläche                     | = 1.797 m <sup>2</sup> |
| Anzahl der Bauplätze             | = 5 Stck.              |
| <hr/>                            |                        |
| Verkehrsfläche                   | = 1.196 m <sup>2</sup> |
| Straße                           | = 1.104 m <sup>2</sup> |
| Bushaltestelle                   | = . 92 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>                            |                        |
| Wasserwirtschaft                 | = .711 m <sup>2</sup>  |

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 Mischgebiet

| Art der baulichen Nutzung                                      | Maß der baulichen Nutzung<br>§ 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mischgebiet Mi § 6 BauNVO                                      | 0,4                                      | 0,6                | II                     | o                                                 | <p>Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchlichen, kulturellen, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>2. Gartenbaubetriebe</li> <li>3. Tankstellen</li> <li>4. Vergnügungsstätten</li> </ol> <p>Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen</p> |

#### Festsetzungen für Mi

Höhenlage der boulichen 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 Mischgebiet (Mi) 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 Mischgebiet 450 m<sup>2</sup>, die maximale Grundstücksgröße beträgt 750 m<sup>2</sup>. 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 Grundstückstreifflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Trogsschichten (Abflußbeiwert  $\leq 0,5$ ) zulässig.

##### 2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

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

##### 3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Fassadenbegrünung:

Bei Neubauten im Mischgebiet wird empfohlen fensterlose Gebäudewände bzw. Teile davon mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der 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 Baumscheiben 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:

|             |   |                     |
|-------------|---|---------------------|
| Bergohorn   | - | Acer pseudoplatanus |
| Winterlinde | - | Tilia cordata       |
| Esche       | - | Fraxinus excelsior  |

- c) Die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

#### F. Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16 BauGB

Das verrohrte Fließgewässer soll hier wieder offen hergestellt werden (Renaturierung).

Eine Überbauung der Fläche, auch mit Brücken, wird hier ausdrücklich ausgeschlossen.

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

#### Mischgebiet

##### A. Bauform

###### 1. Dächer

- Es sind Sattel-, Walmdach-, Krüppelwalmdach- 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.

DER LANDRAT

- 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. ö. 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), 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-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 – PlonzV 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), 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. II, 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)

| Verfahrensschritte:                                                                                                                                                                     | Datum                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß [§ 2 (1) BouGB]                                                                                                                                                  | 12.12.2002                      |
| a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BouGB]                                                                                                               | 09.01.2003                      |
| 2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BouGB]                                                                                                     | 13.02.2003                      |
| b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung                                                                                                                                      | 17.02.2003<br>bis<br>28.02.2003 |
| 3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BouGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BouGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung), i.V.m. § 3 (2) BouGB | 07.07.2003<br>bis<br>08.08.2003 |
| b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen                                                                                                                                           | 25.09.2003                      |
| 4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, [§ 3 (2) BouGB]                                                                                                            | 19.06.2003                      |
| b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BouGB]                                                                                            | 26.06.2003                      |
| c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Bebauungsplanänderung [§ 3 (2) BouGB]                                                                                                     | 07.07.2003<br>bis<br>08.08.2003 |
| d) Abwägungsbeschuß zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BouGB]                                                                                                                     | 25.09.2003                      |
| 5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BouGB]                                                                                           | 30.10.2003                      |
| 6. Satzungsbeschuß gem. [§ 10 (1) BouGB]                                                                                                                                                | 25.09.2003                      |

Für das Verfahren  
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den

Katasteramt

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

Stand 2000  
Ordnungsamt  
Ordnungsamt  
Ordnungsamt

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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am .....  
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den

17.3.04

Der Landrat  
des Rheingau-Taunus-Kreises  
Petri  
-Bürgermeister-

Hauptabteilung

Regionalentwicklung, Kataster

Im Auftrag

12. Jan. 2004

20.2.04

Petri  
-Bürgermeister-