

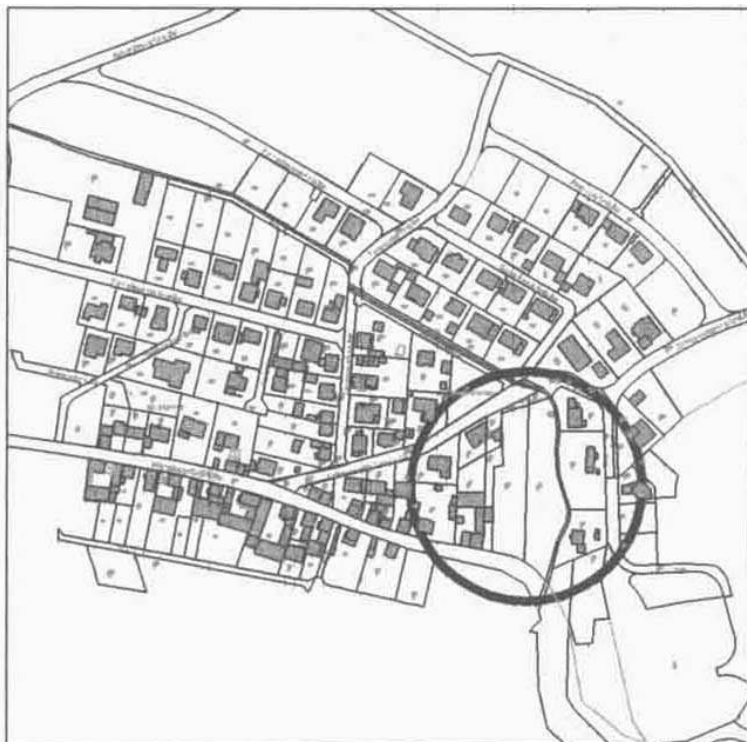
SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler

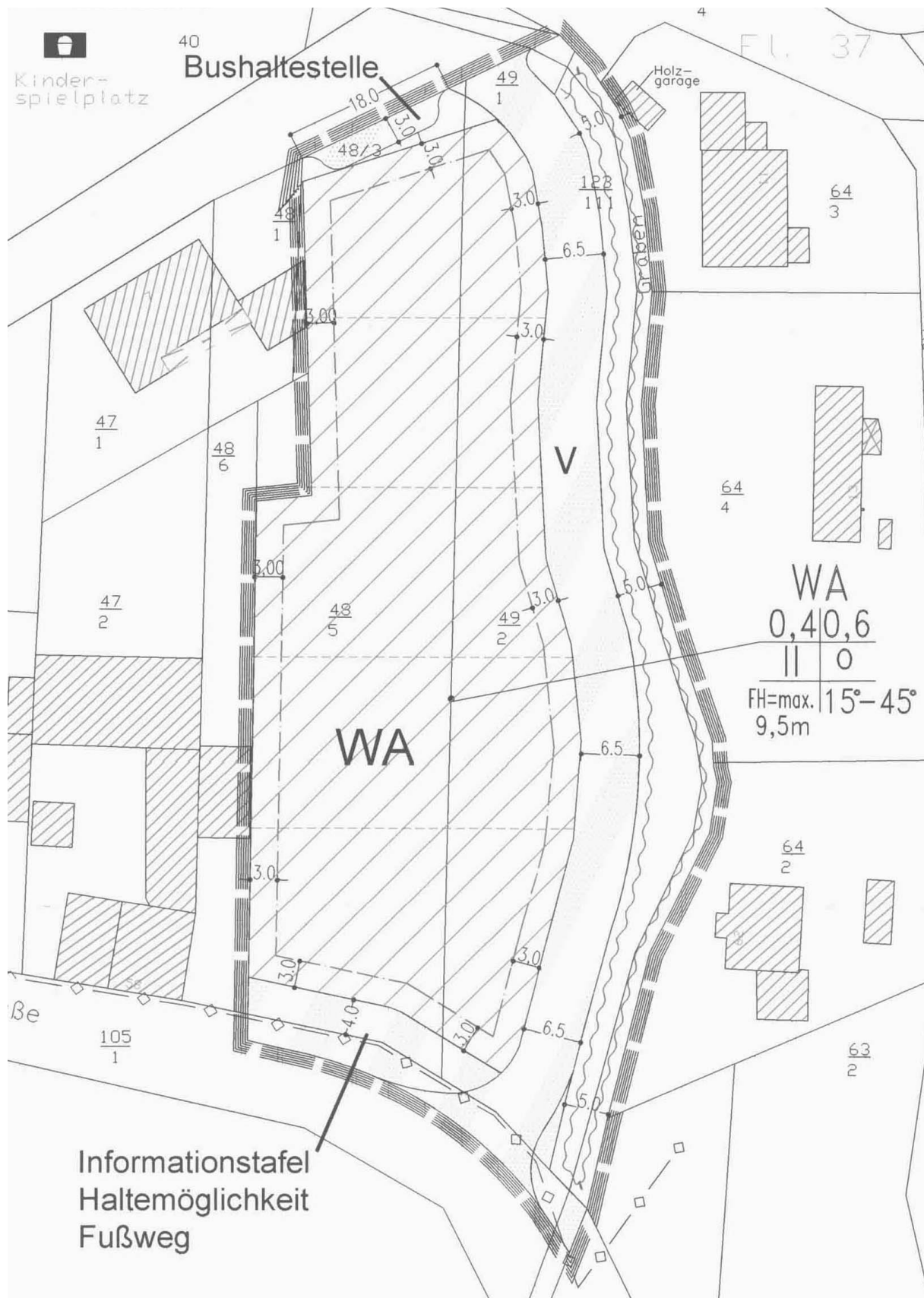


Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung

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

Datum	Name	Änderung	Index
Projekt:		Planungsträger:	
Bebauungsplan		Gemeinde Hünstetten	
" Am krummen Graben "		Im Lagersboden 5	
Ortsteil Beuerbach		65510 Hünstetten-Wallbach	
Planbezeichnung:			Massstab: 1 : 500
Bebauungsplanänderung			Plan Nr.:
			Zeichner: RR
Planungsstand:			Datum:
Rechtsplan			Mai 2002
CAD-Datei: Hünstetten/Beuerbach/ Am krummen Graben/Rechtsplan		Planung:	
Zeichn.-Nr.:		SLE - CONSULT Bauleitplanung Dipl. Ing. Egon Köhler Landschaftsplanung Rudolf-Dietz-Str 13 Erschließung 65520 Bad Camberg Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34- 900 403	
Geprüft:			





ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 5

Flurnummer

z.B.: 95

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage



unterirdische Leitung der Telekommunikationsanlage

Hinweis



Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA

Allgemeines Wohngebiet

0,4	0,6
II	O

FH=max. 15°-45°
9,5m

Grundflächenzahl

[§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Geschoßflächenzahl

[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

Zahl der Vollgeschoße

[§§ 16, und 18 BauNVO]

Bauweise [§22 (2) BauNVO]

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=750m²

Höchstmaß eines Baugrundstückes

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

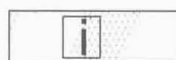


Allgemeines Wohngebiet



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

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



Bushaltestelle



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

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 4.901 m ²
Baufläche WA	= 2.994 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 1.197 m ²
Gartenfläche	= 1.797 m ²
Anzahl der Bauplätze	= 5 Stck.
Verkehrsfläche	= 1.196 m ²
Straße	= 1.104 m ²
Bushaltestelle	= . 92 m ²
Wasserwirtschaft	= .711 m ²

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	II	o	Sonstige nicht störende 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 750 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 Pflanzeerhaltung 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 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.

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. § 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. Änderungsbeschluß	24.09.2000
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	10.05.2001
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	10.05.2001 11.05.2001
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (2) BauGB]	21.05.2001 bis 05.06.2001
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 3 (2) BauGB]	08.08.2001 bis 10.09.2001
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	11.04.2002
4. Beschluß über die Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung § 3 (2) BauGB]	07.03.2001
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	20.07.2001 27.07.2001
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	22.05.2001
c) Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung [§ 3 (2) BauGB]	08.08.2001 bis 10.09.2001
5. Vereinfachtes Verfahren [§ 13 BauGB]	24.01.2002 bis 25.02.2002
6. Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	11.04.2002
7. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	08.05.2002
8. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	11.04.2002
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 12. Juni 2002 Katasteramt Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. <i>Stand 28.05.2001</i> Bad Schwalbach 13. Juni 2002 Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises Hauptabteilung Regionalentwicklung, Kataster Im Auftrag <i>W. K. H.</i> <i>Petri</i> -Bürgermeister-	
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung wurde am 7.6.02 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 12. Juni 2002 <i>Petri</i> -Bürgermeister-	