

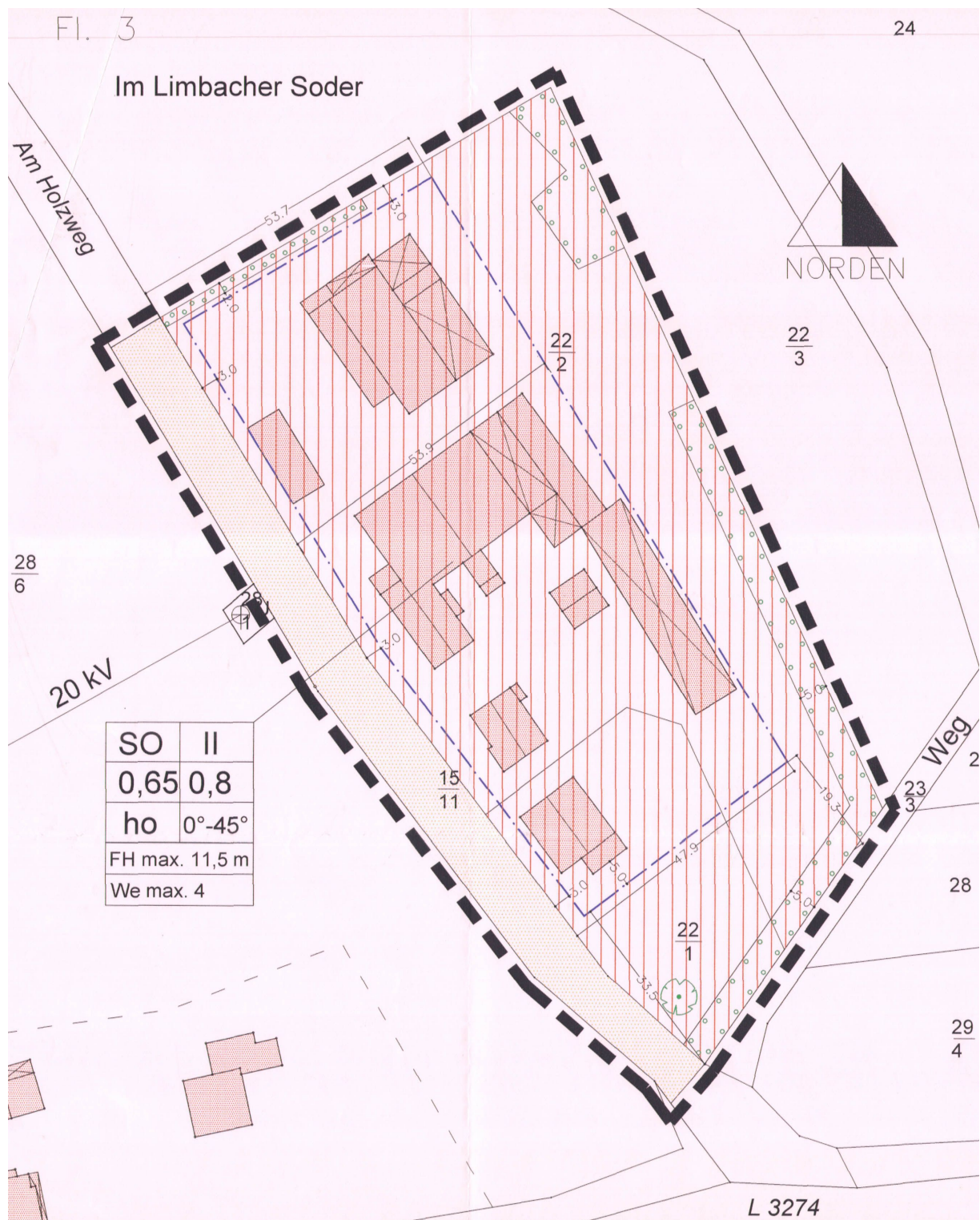
SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung
 Landschaftsplanung
 Erschliessung

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

Datum	Name	Anderung	Index
Projekt: Bebauungsplan für den Bereich "Forellenhof, Im Limbacher Soder" Gemeinde Hünstetten, Gemarkung Görsroth		Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagerboden 5 65510 Hünstetten-Wallbach	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:500	
		Plan Nr.: 1	
Planungsstand: Rechtsplan		Zeichner: MW	
		Datum: Dezember 2004	
Planungsträger:		Planung: SLE-CONSULT Bauleitplanung Landschaftsplanung Erschließung Dipl. Ing. Egon Köhler Rudolf-Dietz-Str.13 65520 Bad Camberg Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34- 900 403	



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 3 Flurnummer
z.B.: 113 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Festsetzungen



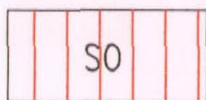
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§ 9 (7) BauGB]



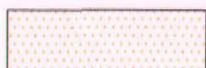
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

S0	II
0,65	0,8
ho	0°-45°
FH max. 11,5m	
We max. 4	

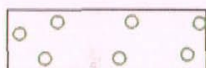
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	
Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten	



Sonstiges Sondergebiet
Landwirtschaft, Gewerbe, Pensionspferdehaltung



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]



Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25 b BauGB]

Flächenstatistik (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 12.011 m ²
Baufläche	= 10.261 m ²
Sonstiges Sondergebiet	= 10.261 m ²
bebaubar gem. GRZ 0.65	= 6.670 m ²
Freifläche	= 3.591 m ²
(davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	(= .979 m ²)
Verkehrsfläche	= 1.650 m ²
Straße	= 1.650 m ²

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB
i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB
i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 16 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
	§ 19	§ 20	§ 20	
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	
	GRZ	GFZ	Z	
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Erwerbstelle i.S.d. BauNVO § 5 (2) 1 (MD) und Gewerbebetriebe i.S.d. BauNVO § 8 (2) 1 und Wohnnutzung § 8 (3) 1 BauNVO sowie Pensionspferdehaltung	0,65	0,8	II	ho Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig. Wohnungen und Wohngebäude sind nur für Inhaberfamilie- und Betriebspersonal zulässig. Insgesamt darf im Sondergebiet die Zahl der Wohneinheiten (We) nur maximal vier betragen. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig. Eine Schweinemasthaltung über 1 Großvieheinheit ist unzulässig. Geflügelmast sowie Legebatterien sind unzulässig. Zulässig sind Gebäude und Nutzungen für die Landwirtschaft sowie Pensionstierhaltung (maximal ist die Haltung und Unterbringung von 20 Pferden zulässig), (Stallungen, Scheune, Lager, Bewegungsplatz etc.). Speditionen sind nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

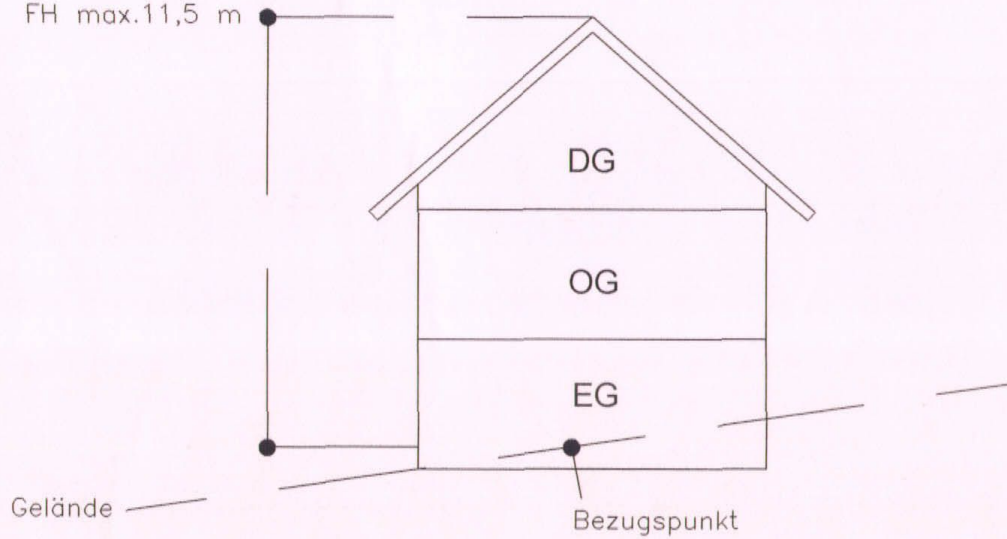
– maximal zulässige Firsthöhe $FH_{max} = 11,50m$

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist das mittlere am Gebäude anstehende vorhandene Geländeniveau.

Skizze

FH max. 11,5 m



3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

[§ 9 (1) 25 BauGB]

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je laufende 10 m Länge Laub- und Obstbäume anzupflanzen.

Weiterhin sind je 3 – 5 m² mindestens ein standortheimischer Strauch anzupflanzen. Die vorhandenen Nadelgehölze sind entsprechend zu entfernen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Dächer Dachformen mit einer Neigung von 0° – 45° zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, grau, braun und dunkelrot zulässig.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende /reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

1.3 Werbeanlagen

- Es ist max. eine Werbetafel bis 2,00 m² zulässig.
Eine Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung ist unzulässig.

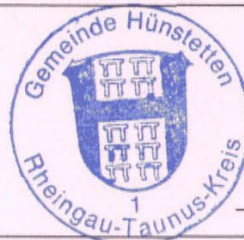
Rechtsgrundlagen

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), am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367) und am am 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850).
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 Neuregelung 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), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2304).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 364), geändert durch des Gesetzes vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 382) und daraus folgende Satzungen, geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2002 (GVBl. I S. 342).
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), geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 434).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i.d.F. vom 24.09.1962 (GVBl. I, S. 417), geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563).
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. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	27.05.2004
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	21.06.2004
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	21.06.2004
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	23.07.2004 bis 06.08.2004
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung), i.V.m. § 3 (2) BauGB	09.08.2004 bis 10.09.2004
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	14.10.2004
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	30.07.2004
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	28.07.2004
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	09.08.2004 bis 10.09.2004
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken [§ 3 (2) BauGB]	14.10.2004
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	15.10.2004
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	14.10.2004

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 28. Feb 2005



Petri
—Bürgermeister—

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

Bad Schwalbach 23. Feb. 2005

Amt für Bodenmanagement
Limburg
Im Auftrag

W. K. H.



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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 26. Mai 2005
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 26. Mai 2005



Petri
—Bürgermeister—