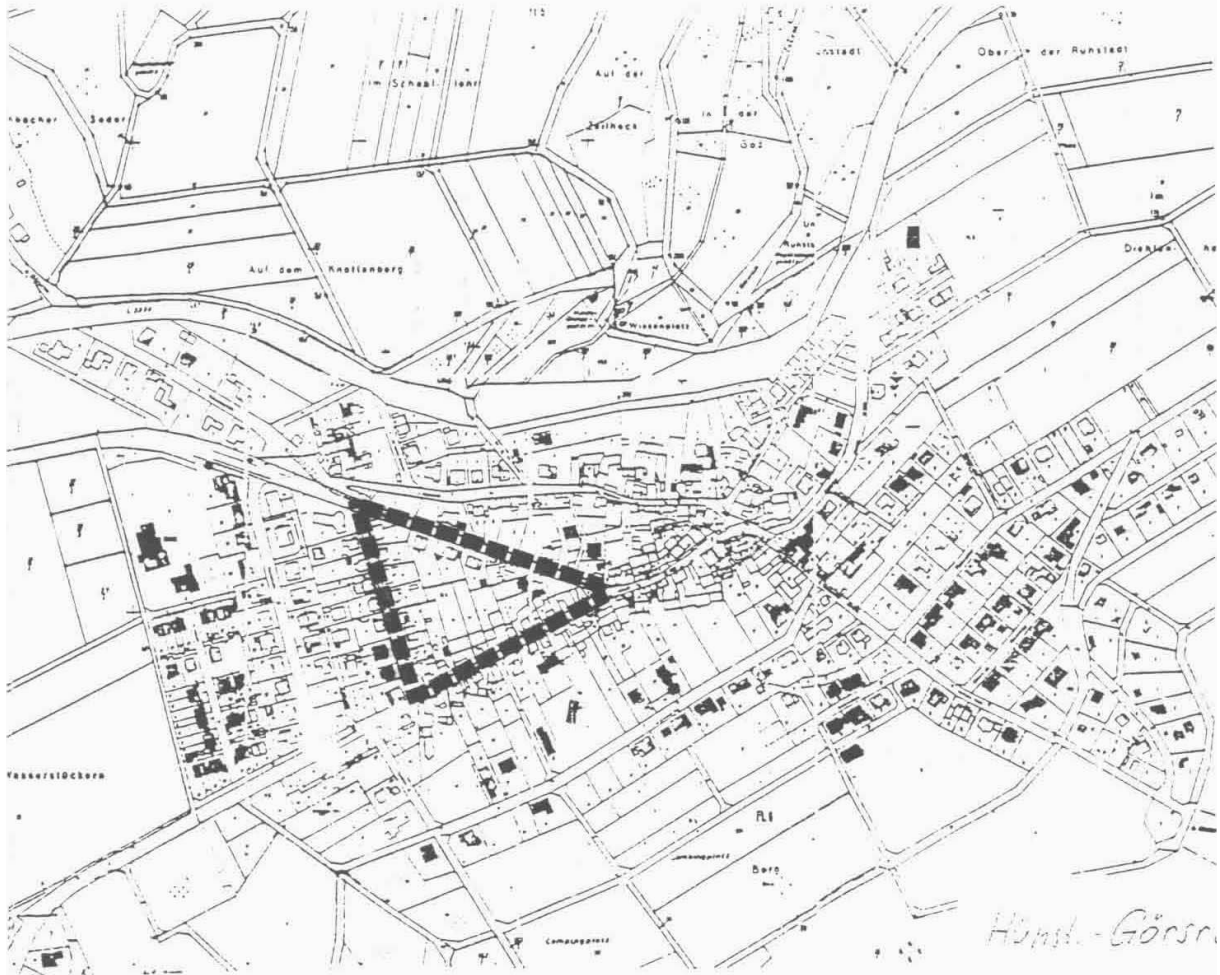


Gemeinde Hünstetten

Ortsteil Görsroth

Bebauungsplan Hessenstraße, Limesstraße, Blumenstraße



Übersicht

Bearbeitungsstand: September 1997

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Eva Winchenbach

Rauscherstraße 13
56626 Andernach
Miesenheim

Dipl.-Ing. Silvia Scheu

Nassauerstraße 6
65597 Hünfelden
Dauborn

06 GO 011

Bauamt
Gemeinde Hünstetten



M 1:500



Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird Bescheinigt.

Bad Schwalbach, den 08. Dez. 1997

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

Katasteramt

Paolke



Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)** 
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1(3) BauNVO)**
 - 2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) 
 - 2.1.2 In dem MI-Gebiet sind die in § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen - Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
3. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschößzahl (§§ 16 - 20 und 21 a, BauNVO)**
 - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0.4
 - 3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 und 4)
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. 
 - 3.3 Die Sockelhöhe von Neubauten ist den Nachbargebäuden anzupassen, sind diese unterschiedlich, ist zwischen den Sockelhöhen der benachbarten Gebäude auszumitteln
 - 3.4 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 15.14 Planz Vo) 
- 4.1 **Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Bau NVO)**
 - 4.1. Baugrenzen 
 - 4.3 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) 
5. **Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
 - 5.1 Trafostation 
6. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG**
 - 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
 - 6.2 In den vorgenannten Gärten sind vorhandene Obstbäume zu erhalten bzw. soweit erforderlich zu ersetzen. Je 200 m² Gartenland ist mind.ein Obstbaum zu pflanzen.
 - 6.1.3 Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu erfolgen.
7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG**
 - 7.1 Hofflächen, Garagen-und Grundstückszufahrten u.dgl. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B.Dränpfläster, Rasengittersteine, Kies o.ä.) zu versehen. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen.
 - 7.2 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Garten oder Haushalt zu verwenden(Sekundärkreislauf).
Pro 100m² projizierte Dachfläche sind mindestens 2m³ Speichervolumen vorzuhalten.
Dachbegrünung ist als Alternative zulässig.
 - 7.3 Fensterlose Fassadenflächen sind mit Kletter-oder Schlingpflanzen zu begrünen.

Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) Bau GB i.V. mit § 87 (1))

1. **Dachform und Dachneigung**
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35- 45°
Auf Anbauten und untergeordneten Gebäuden sind Pultdächer
und flachere Neigungen zulässig,
2. **Drempel**
Drempel sind nur zulässig, sofern das zweite Vollgeschoß im
Dachraum angeordnet ist.

Teil C

Nachrichtliche Hinweise

1 Außer dem Mutterboden ist, lt. § 3a HAbfAG- Erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt-, sämtlicher unbelasteter Erdaushub zu verwerten.

Für das gesamte Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.

2. Bei Niederschlagsversickerung des Überschußwassers muß gewährleistet sein, das der Grundwasserabstand von 1,50m erhalten bleibt.
Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser darf kein Niederschlagswasser ins Trinkwasser gelangen.

3.Das Nachbarrecht ist zu beachten (Bepflanzung, Nutzung von Niederschlagswasser)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und Änderung vom 25. Juli 1988, BGBl. I S. 2093, zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (GVBl. I S. 466) sowie der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 28.04.1993

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Maßnahmengesetz zum BauBG

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBL. I S. 655)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, GVBl. S. 197

Hess. Naturschutzgesetz i. d. F. vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz

Genehmigungsverfahren

I. Aufstellungsbeschuß

Die Gemeindevertretung hat am 13.6.1996
gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungs-
planes beschlossen.

Hünstetten den 1.9. Dez. 1997



Der Gemeindevor-
stand

H. Schumann
Bürgermeister

II. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß
§ 3 (1) BauGB erfolgte durch:

Öffentliche Erörterung und Anhörung während der
Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

III. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 2.6.97 bis 11.7.97 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Ver-
öffentlichung in der Idsteiner Zeitung am
21.5.97. ortsüblich bekanntgemacht.

Hünstetten den 1.9. Dez. 1997



Der Gemeindevor-
stand

H. Schumann
Bürgermeister

IV Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von
der Gemeindevertretung am 25.9.1997
als Satzung beschlossen.

Hünstetten den 1.9. Dez. 1997



Der Gemein-
devorstand

H. Schumann
Bürgermeister

V. Genehmigungs-/Anzeigevermerk

Der Gemeindevor-
stand



H. Schumann
Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

Die Genehmigung bzw. die Durchführung des An-
zeigeverfahrens nach § 11 BauGB wurde mit
Veröffentlichung in der OSTSTEINER - Zeitung am
5.6.1998 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am
5.6.98
rechtsverbindlich geworden.

Hünstetten den 2. Juni 1998

Der Gemeindevor-
stand



H. Schumann
Bürgermeister

Stand: 20. November 1997

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 15. Nov. 1998

Az.: V32.2-61209/01-60verord 13-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

