

Bebauungsplan der Gemeinde Hünstetten

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Görsroth

Für das Gebiet "Sporthalle, Feuerwehr, Kindergarten"

SLE-CONSULT

Dipl.-Ing. Egon Köhler



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

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

Datum	Name	Änderung	Index
Projekt: Bebauungsplan "Sport-/Mehrzweckhalle, Feuerwehr, Kindergarten" Hünstetten-Görsroth		Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:500 Plan Nr.: 1 Zeichner: M.W.	
Planungsstand: Rechtsplan		Datum: Juni 2005	
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	

Hünstetten\Görsroth\Gemeindezentrum\Rechtsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 5

Flurnummer

z.B.: 95

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Hinweis



Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mi₍₂₎	II
0.4	0.8
O	15°-45°
AWH max=7,5m FH max =11,5m	E,D,HG
2 Wo	

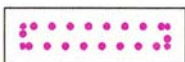
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offene Bauweise	Dachneigung
Höchstgrenze der Außenwandhöhe Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	zulässig sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (HG) [§9 (1) 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO]
Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

Mm=500m²

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



Mischgebiet [§ 6 BauNVO]



Fläche für Gemeinbedarf (FfG) [§ 9 (1) 5 BauGB]



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



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



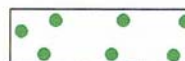
Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

ÖG
PG

hier: öffentliche Grünfläche
hier: private Grünfläche



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



Fläche zum Erhalten von Bäumen und
Sträuchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]



Erhalten von standortheimischen Bäume [§ 9 (1)
25b BauGB]

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 44.008 m ²
<u>Baufläche Mi</u>	= 11.747 m ²
Baufläche Mi ₍₁₎ (Bestand)	= 5.736 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.294 m ²
Gartenfläche	= 3.442 m ²
Baufläche Mi ₍₂₎ (Planung)	= 6.011 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.404 m ²
Gartenfläche	= 3.607 m ²
Anzahl der Bauplätze = 10 Stck.	
<u>Gemeinbedarfsfläche</u>	= 20.354 m ²
Gemeinbedarf (Bestand)	= 3.809 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 2.285 m ²
Gartenfläche	= 1.524 m ²
Gemeinbedarf (Planung)	= 16.545 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 9.927 m ²
Gartenfläche	= 6.618 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 8.539 m ²
Straße Planung	= 2.233 m ²
Straße Bestand	= 4.954 m ²
Wirtschaftsweg Bestand	= 1.352 m ²
<u>Grünfläche</u>	= 3.368 m ²
private Grünfläche	= 2.995 m ²
(davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern = 1.135 m ²)	
(davon Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern = .917 m ²)	
(davon Fläche Gehölzsaum = .943 m ²)	
öffentliche Grünfläche	= .373 m ²

Festsetzungen für externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

Flächen für den Ausgleich– bzw. Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

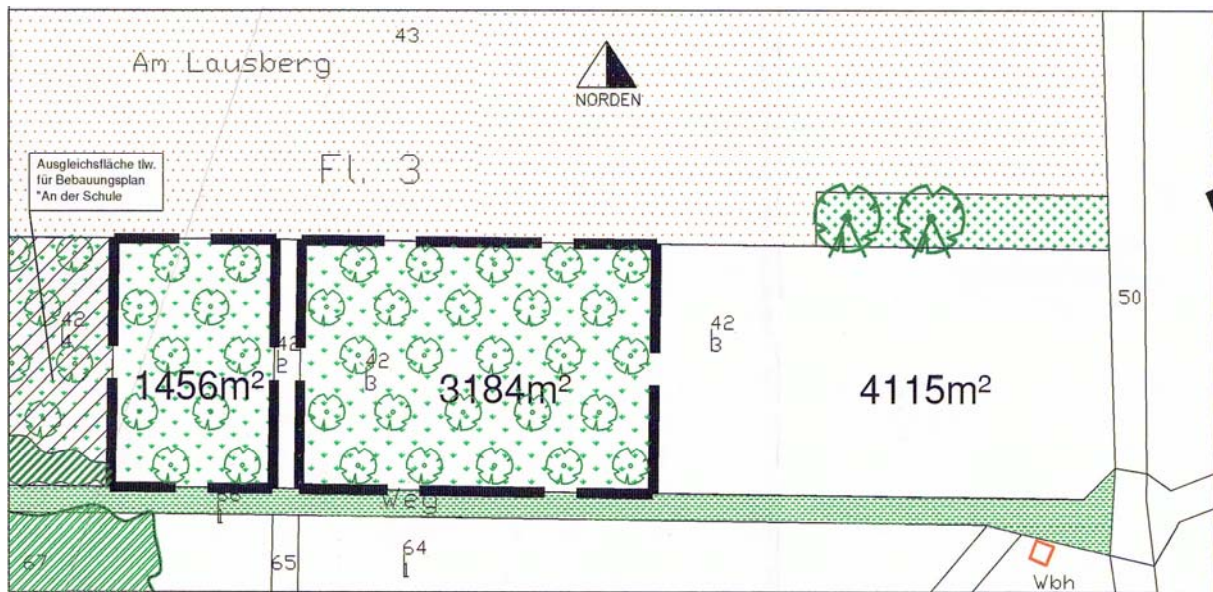
Sammelausgleichsfläche:

Gemarkung Hünstetten Gemarkung Kesselbach

Flur 3, Flurstücke 42/4 1456m² und 42/3 3185m²

Teilbereich "Gemeindezentrum–Görsroth":

Maßstab: 1 : 2000



LEGENDE

Bestand



Wiesenweg



Acker



Gehölze

Planung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 (1) 20 BauGB]



Anlegen einer extensiven Mähwiese (2 malige Mahd/Jahr)



zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25a BauGB]
(Streuobst auf extensivem Grünland)

Maßnahmen und Pflege

1. Anlage und Pflege einer Extensivwiese

Es ist eine extensive Mähwiese nach vorheriger Aushagerung der Ackerfläche zu entwickeln. Die Ackerfläche ist vorher durch 1-jährige Brache, Mahd und Mähgutentfernung oder Einsatz von stark stickstoffzehrenden Fruchtarten auszuhagern.

Pflege: Die extensive Mähwiese ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr frühesten im Juli spätestens im September zu mähen.

2. Anlage eines Streuobstbestandes unter Verwendung von standortgerechten Lokalsorten (Kern- und Steinobst) Hochstamm (Stu. mind. 12 cm).

Der Pflanzabstand beträgt im Durchschnitt 10 - 15 m. Vor Pflanz-

Pflege: Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr zu schneiden (Erziehungsschnitt), danach ist ein Pflegeschnitt nach Bedarf in mehrjährigem Turnus durchzuführen. Die extensive Mähwiese ist min. 1 bis max. 2 mal pro Jahr frühestens im Juli spätestens im September zu mähen.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und. § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Der Ausgleich auf den Flurstücken 42/4 tlw. 1456m² und 42/3 tlw. 3184m² wird anteilig den Eingriffen durch mögliche Überbauung und Versiegelung

A. Gemeinbedarfsfläche 9927 m²

B. Öffentliche Verkehrsfläche 2233 m²

C. Mischgebiet (2) 2404 m²

zugeordnet.

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

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, zulässige Nutzungen

Mischgebiet Mi § 6 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offen)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereien im Mischgebiet ausgeschlossen.
Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB	0,6	1,2	II	a (abweichend) Für die abweichende Bauweise wird festgelegt, dass Gebäude über 50m Länge bis max. 80m zulässig sind. Auch in der abweichenden Bauweise sind die Grenzabstände nach der HBO einzuhalten.	zulässig sind: Schule, Sporthalle, Gemeindezentrum, Kindergarten, Feuerwehr und sonstige Vorhaben für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke einschließlich zweckdienlicher Nebenanlagen

Festsetzungen für die Flächen für das Mischgebiet (Mi (2) und Mi(1))

Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. (2) sowie § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO].

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Außenwandhöhe AWH_{max} = 7,50m
- maximal zulässige Firsthöhe FH_{max} = 11,50m

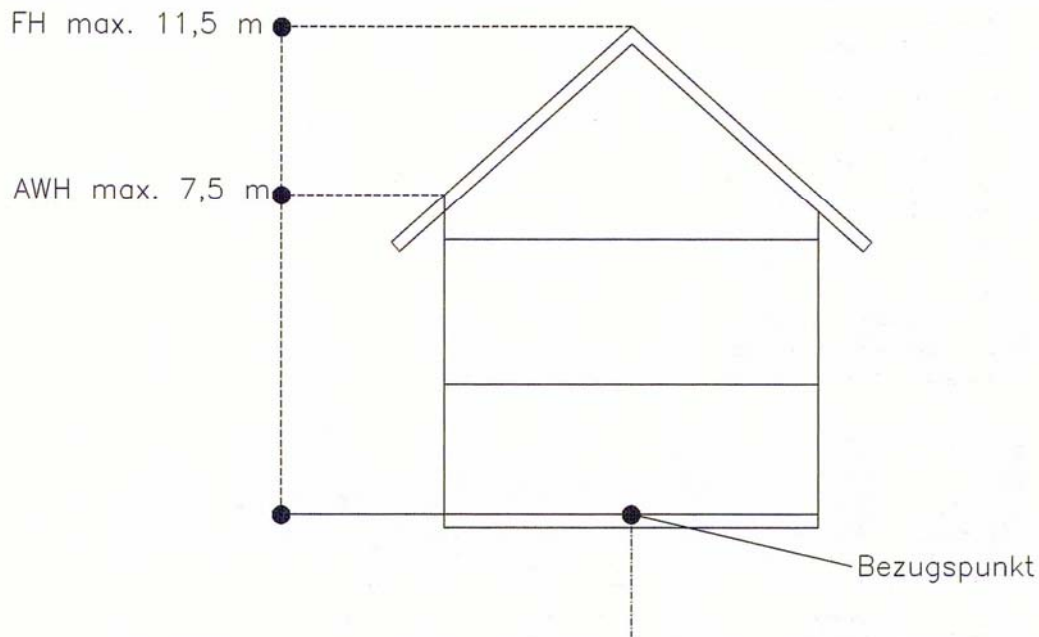
Für die Höhe von Gebäuden mit Pultdächern ist ausschließlich die maximale Außenwandhöhe zu berücksichtigen.

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach).

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

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Rohfussboden des Keller- bzw. Untergeschosses

Skizze



B. Mindestmaß eines Baugrundstückes und zulässige Zahl der Wohnungen

Das Mindestmaß eines Baugrundstückes beträgt im Mischgebiet Mi (2) 500 m². Es dürfen pro Wohngebäude max. nur 2 Wohnungen errichtet werden.

C. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

D. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen, Garagen 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.

E. Festsetzungen und gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 a und b 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

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

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

Fassadenbegrünung:

Bei Neubauten im allgemeinen Wohngebiet wird empfohlen fensterlose Gebäude bzw. Teile davon mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der Artenverwendungsliste wahlweise zu verwenden.

4. Grünfläche

Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist min. ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin anzupflanzen.

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB wird eine private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für die Grünflächen werden nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB getroffen:

Je lfd. 10m Länge sind großkronige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grosse Bäume (< 25 m)

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr; feucht = fe

1. Acer platanoides	– Spitzahorn	tro	fr	fe
2. Acer pseudoplatanus	– Bergahorn		fr	
3. Fagus sylvatica	– Buche	fr		
4. Fraxinus excelsior	– Esche	tro	fr	fe
5. Quercus petraea	– Traubeneiche	tro	fr	
6. Quercus robur	– Stieleiche		fr	fe
7. Tilia cordata	– Winterlinde	fr		

Je 3m² Fläche ist ein Strauch anzupflanzen. (Heimische Arten gem. Pflanzliste).

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Eingriffe in Natur und Landschaft, wie u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen, Ablagern von Stoffen und sonstige Beeinträchtigungen, der Vegetationsschicht sind generell nicht zulässig.

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

Acer platanoides				
Acer pseudoplatanus	– Spitzahorn	tro	fr	fe
Fagus sylvatica	– Bergahorn		fr	
Fraxinus excelsior	– Buche		fr	
Quercus petraea	– Esche	tro	fr	fe
Quercus robur	– Traubeneiche	tro	fr	
Tilia cordata	– Stieleiche		fr	fe
	– Winterlinde		fr	

b) MITTLERE BÄUME (10–25 m)

Carpinus betulus	– Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	– Vogelkirsche		fr	

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	– Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	– Eberesche	tro	fr	

d) OBSTGEHÖLZE

Äpfel	Süßkirschen
Erbacher Mostapfel	Kassins Frühe
Haugapfel	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Gelber Edel	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	
Landsberger Renette	Birnen

Brettacher
 Ontario
 Schöner aus Boskoop
 Oldenburger
 Rheinischer Winterrambour
 Rheinischer Bohnapfel
 Jakob Fischer
 Jakob Lebel
 Roter Boskoop
 Kaiser Wilhelm
 Prinz Albrecht
 Speierling

Pastorenbirne
 Gräfin von Paris
 Köstliche von Cherneu
 Gellerts Butterbirne
 Nordhäuser Winterforelle
 Gute Graue
 Oberösterreichische Weinbirne
 Stuttgarter Geißhirtle
 Philippsbirne
 Williams Christbirne

Pflaumen
 Wangenheims Frühzwetsche
 Schönberger Zwetsche
 Hauszwetsche

e) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	- Hasel	tro fr fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro fr
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro fr
Salix caprea	- Salweide	fr
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro fe

f) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro fr fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	fr
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	fr
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro fr
Rosa canina	- Hundsrose	tro fr
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose	tro fr
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro fr

g) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Kratzbeere	
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro fr
Rubus ideus	- Himbeere	tro fr

h) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu	fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün	fr

i) SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	- Waldrebe	fr	fr
Hedera helix	- Efeu	fr	fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	fr	fr

Pflanzarten für die Fassadenbegrünung

Abkürzung: Standort: s = schattig
 hs = halbschattig
 so = sonnig

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG
 über 10 m Höhe

Hedera helix	- Efeu	so - s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so - hs

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	– Knöterich	so – s
Parthenocissus quinquefolia	– Wilder Wein	so – hs

5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	– Anemonen–Waldrebe	so – hs
Wisteria sinensis	– Blauregen	so – hs
Clematis vitalba	– Gemeine Waldrebe	so – hs
Hydrangea petiolaris	– Kletterhortensie	hs
Aristolochia macrophylla	– Pfeifenwinde	hs – s
Campsis radicans	– Trompetenblume	s
Vitis coignetiae	– Weinrebe	s – hs
Vitis vinifera	– Weintraube	s – hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	– Feuer–Geißblatt	hs
Lonicera tellmanniana	– Gold–Geißblatt	hs
Humulus lupulus	– Hopfen	hs
Lonicera caprifolium	– Jelänger–jelieber	hs
Rosa–Arten	– Kletterrosen	hs
Euonymus fortunei	– Spindelstrauch	hs – s
Clematis–Hybriden	– Waldrebe	so – hs
Jasminum nudiflorum	– Winterjasmin	so – hs

5. Solarenergieanlagen

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO, ausschliesslich für das Mischgebiet (Mi(2) und Mi(1))

Mischgebiet

A. Bauform

1. Dächer

- Es sind Sattel–, Walm–, Krüppelwalm– oder Pultdächer mit einer Neigung von 15° – 45° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
- 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 abgepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

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

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen.

4. Empfehlungen bzgl. Regenwassernutzung

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dach-einschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen geleitet werden.

2. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollte über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden, Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 30 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

5. Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung

Bei den Mischgebieten zulässigen Errichtung einer Doppelhaushälfte oder eines Hausgruppengebäudes an der Grundstücksgrenze wird empfohlen die Eintragung einer Anbaubaulast auf dem Nachbargrundstück.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Juli 1960 (GVBl. I S. 69, 177) i. d. F. vom 18. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 10) zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 324)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich (UgBauAnlErl) vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988), zuletzt geändert am 19. Februar 1999 (StAnz. S. 787)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	16.09.2004
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	07.10.2004
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	07.01.2005
b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	10.01.2005 24.01.2005
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	29.03.2005 bis 02.05.2005
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	02.06.2005
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	18.03.2005
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	22.03.2005
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	29.03.2005 bis 02.05.2005
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	02.06.2005
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	07.06.2005
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	02.06.2005

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 15. Juni 2005



[Signature]
Petri
-Bürgermeister-

Katasteramt

Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand 05.2005

Bad Schwalbach 20. Juni 2005

Amt für Bodenmanagement
Limburg
im Auftrag

[Signature]



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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 28. Sep. 2005



28. Sep. 2005
[Signature]
Petri
-Bürgermeister-