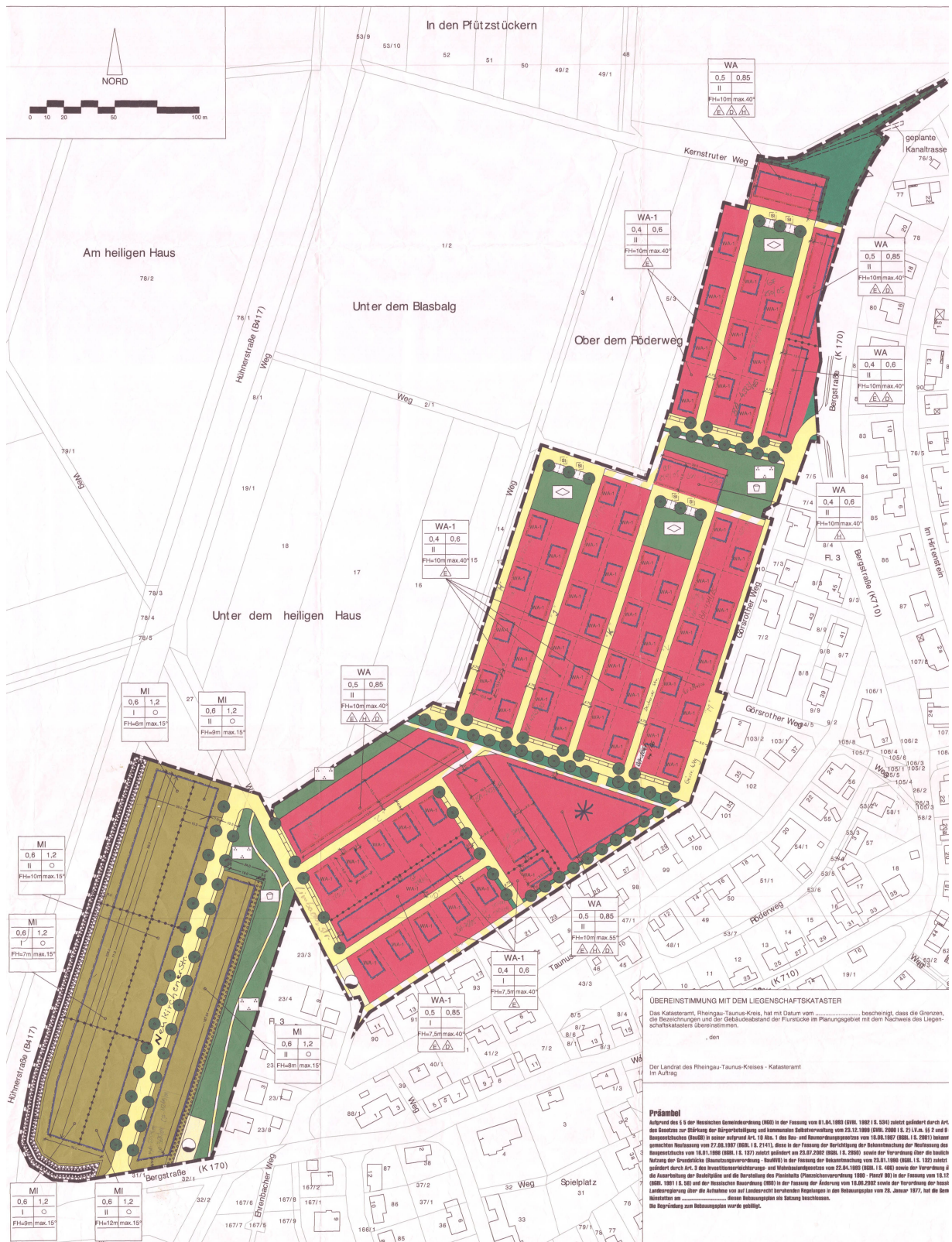


"Auf der Hahnheck" - Hünstetten-Kesselbach , 1. Änderung

mit integriertem Landschaftsplan





ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Das Katasteramt, Rheingau-Taunus-Kreis, hat mit Datum vom bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudeabstand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

, den

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises - Katasteramt
Im Auftrag

Präambel

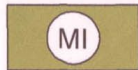
Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung und kommunalen Selbstverwaltung vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2) i.V.m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner aufgrund Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), diese in der Fassung der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Änderung vom 18.06.2002 sowie der Verordnung der hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977, hat die Gemeinde Hünstetten am diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) und

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

0,4	0,6
I	O
FH=9m	25°-50°

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschoße	offene Bauweise
FH=Höchstgrenze der Firsthöhe	Dachneigung



Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen

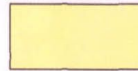


Baulinie



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
hier: Fuß- und Radweg

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung

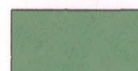
Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken)

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



öffentliche Grünflächen



Parkanlage



begrünter Platz



Spielplatz



öffentliche Grünflächen, Begleitgrün

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen (H max. 1,8m)

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 + 25 BauGB)



Maßnahmenfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

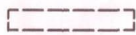


anzupflanzender Baum

9. Sonstige Planzeichen



Stellplätze, den Hausgruppen zugeordnet



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Parzellierungsvorschlag



Hauptfirststrichtung

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und Abs.1a Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung - Nutzungseinschränkungen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs.3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen.

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs.2 Nr.6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs.4 ist unzulässig. Abweichend von Satz 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wie folgt zulässig:

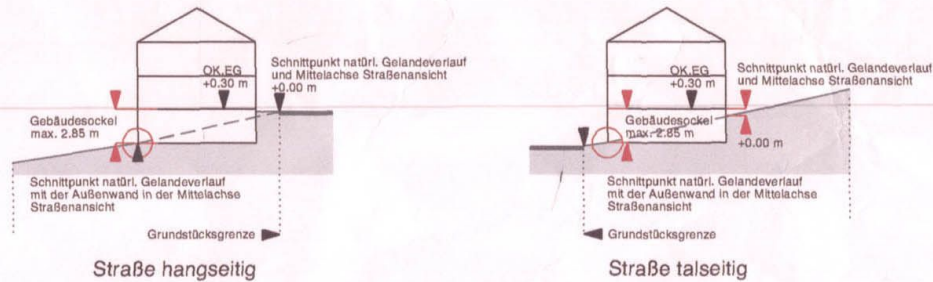
- bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) mit zwei Wohneinheiten ist eine Grundflächenzahl von max. 0,45 zulässig;
- bei der Errichtung von Hausgruppen in den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) ist eine Grundflächenzahl von max. 0,6 zulässig.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Für die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes im Mischgebiet nach § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO ist ausnahmsweise eine Bebauung mit vier Vollgeschossen auf bis zu 800 qm Grundfläche zulässig. Diese Abweichung in der Bauhöhe ist für andere Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr.2 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstgrenzen der Firsthöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt der Mittelachse der Straßenansicht des Hauptbaukörpers und dem vorhandenen Geländeverlauf an der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die max. zulässige Traufhöhe bei einem Vollgeschoß 3,5 m und bei zwei Vollgeschossen 6,5 m über dem Schnittpunkt der Mittelachse der Straßenansicht und dem vorhandenen Geländeverlauf an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Grenzt bergseitig keine Erschließungsstraße an, gilt für die Höhenlage der natürliche Geländeverlauf in der Gebäudeachse an der Bergseite gemessen. Die Oberkante Erdgeschoss als 1. Vollgeschoß (fertiger Fußboden) darf max. 0,3 m über diesem Schnittpunkt liegen. Die max. zulässige EG-Höhe darf nur ausgenutzt werden, wenn talseitig der Gebäudesockel ein Maß von 2,85 m nicht überschreitet. Ausgrabungen zur Freilegung des Gebäudesockels sind unzulässig.



Bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes darf die Dachhöhe 15 m über dem Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradienten nicht überschreiten.

2. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA-1 beträgt die Grundstücksmindestgröße 400 qm, die maximale Grundstücksgröße beträgt 650 qm. Unterschreitungen sind nur bei Grundstücken für Doppelhausbebauung und Hausgruppen zulässig.
Bei Doppelhausbebauung beträgt die GRZ max. 0,3. Die Grundstücksmindestgröße wird für die DH-Bebauung auf 320 qm festgesetzt.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- 3.1 Außer Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs.1 und 23 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind insgesamt zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)
- 3.2 Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen in einem 3,00 m breiten Streifen entlang der seitlichen nächstliegenden Grundstücksgrenzen zulässig. Der 3,00 m breite Streifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich des Hauptflächenanteils des Gartens darf nur im Falle einer zusätzlichen Wohneinheit als offener Stellplatz beansprucht werden. Das Errichten von Garagen und Carports ist in diesem Streifen unzulässig.
Bei Einfamilienhäusern kann ein Stellplatz in der Garagenzufahrt untergebracht werden. Bei Doppel- und Reihenhausbauung sind Garagen, Carports sowie Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- 4.1 Es dürfen je Wohngebäude maximal nur zwei Wohnungen errichtet werden.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 5.1 Fuß- und Radwege innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen eine Ausbaubreite von max. 3,0 m nicht überschreiten.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 6.1 Die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" ist mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- befestigte Flächen (zusätzlich zum Fuß-/Radweg)	max. 10 %
- gärtnerisch gestaltete Flächen	max. 40 %
- naturnah gestaltete Flächen	min. 50 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen und einzelne Gestaltungselemente wie Wege, Sitzplätze und Wasserbecken als voll versiegelte Flächen zulässig.

Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete und Ziergehölze sowie Pflanzungen entsprechend den naturnahen Flächen zulässig.
 Auf den naturnah zu gestaltenden Flächenanteilen sind Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen herzustellen. Es sind zu mindestens 70 % einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Artenliste A zu verwenden.
 Die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt gemäß den Planeinträgen und textlichen Festsetzungen Nr.8.
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

6.2 Die öffentliche Grünfläche "begrünter Platz" ist mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- befestigte Flächen max. 50 %
- gärtnerisch gestaltete Flächen min. 50 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen wie Wege, Sitzplätze oder einzelne Gestaltungselemente wie z.B. Wasserbecken o.ä. zulässig.

Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete, Ziergehölze etc. zulässig.

Jeder Platz ist mit mindestens 8 Bäumen mit einem Mindeststammumfang (StU) von 16 - 18 cm gemäß Pflanzenliste B zu begrünen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume werden hierbei angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs.1 Nr.15 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

6.3 Begleitgrün ist als gärtnerisch genutzte bzw. gepflegte Fläche anzulegen und zu erhalten. Bei Verwendung von Gehölzen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Arten entsprechend Artenliste A zu verwenden.

(§ 9 Abs.1 Nr.15 i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro qm horizontal projizierter Dachfläche sind 35 l Speichervolumen vorzusehen. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Die Mindestgröße des Regenwasserspeichers muss 5 ^{qm} betragen.

7.2 Flächenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind als teilversiegelnde Oberflächenbefestigungen (z.B. Dränfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenziegel o.ä.) oder mit einer seitlichen Entwässerung in gärtnerisch angelegte Grundstücksfreiflächen mit Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig. Nicht befestigte oder versiegelte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

7.3 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist anfallendes Oberflächenwasser im Bereich von Grünflächen soweit wie möglich seitlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

7.4 Maßnahmenfläche

Auf der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Maßnahmenfläche sind überwiegend Wiesenflächen mit mindestens einmaliger und maximal zweimaliger Mahd pro Jahr, sowie ergänzend Brachen, Hochstaudenfluren, Krautsäume oder Gehölzflächen entsprechend der Pflanzenliste A herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzflächenanteil darf 20 % der Fläche nicht unterschreiten, wobei auf den Gehölzflächen mindestens je 2 qm ein Strauch zu pflanzen ist. (§ 9 Abs.1 Nr.15 i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB)

7.5 Oberboden

Der im Planungsgebiet anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2m Höhe und 4m Breite aufzusetzen. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden.

7.6 Erdaushub

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu verwenden.

8. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 25 a und b BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Planeintrag vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind geeignete Großbäume entsprechend der Pflanzenliste C zu verwenden. Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg sind Bäume 2. oder 3. Ordnung entsprechend der Pflanzenliste B zu verwenden. Auf eine einheitliche Baumartenwahl innerhalb eines Straßenzuges ist zu achten.

Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang (StU) von 16 - 18 cm aufweisen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

8.2 Begrünung der Grundstücke im Mischgebiet

Es sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenliste A zu verwenden. Pro Grundstück bzw. je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der Pflanzenliste B zu verwenden. Bäume müssen mindestens dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen. Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 cm haben. Pflanzungen gemäß Planeintrag werden angerechnet. Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche sind flächendeckend zu begrünen.
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

8.3 Begrünung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenliste A zu verwenden. Pro Grundstück bzw. je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den beiden nördlichen Baufeldern WA-1 sind im Bereich nördlicher Grundstücksfreiflächen von der südlichen Baugrenze des Nachbargrundstücks auf mindestens 10 m Tiefe Bäume 1. und 2. Ordnung sowie geschlossene höherwüchsige Hecken unzulässig. Mindestens 50 % der Grundstücksfläche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind flächendeckend zu begrünen. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

8.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Gehölzfläche mit Arten der Pflanzenliste A herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt: - mindestens je 100 qm 1 Laubbaum 2. oder 3. Ordnung
- mindestens je 2 qm 1 Strauch.

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

8.5 Fassadenbegrünung

Im Mischgebiet sind Fassadenteile ohne Öffnungen ab 40 qm Fläche zu begrünen. Hierfür sind Klettergehölze entweder direkt an der Fassade (selbstklimmende Arten) oder an einer vorgesetzten Kletterhilfe gemäß Pflanzenliste D anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs.1a BauGB i.V.m.§ 1a BauGB und § 21 BNatSchG)

9.1 Die öffentlichen Grünflächen dienen dem Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Erholung und des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden den öffentlichen Erschließungsflächen, auf denen Eingriffe im Sinne des §18 BNatSchG aufgrund sonstiger Festsetzungen erfolgen, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs.4 HBO in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB

1. Dachformen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-, Pult-, Krüppelwalm- oder Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern darf die Firsthöhe abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen max. 6,5 m betragen. Eine Attikaausbildung darf die Firsthöhe nicht überschreiten.

1.2 Im Mischgebiet sind bei eingeschossiger Bauweise Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Bei zweigeschossiger und der ausnahmsweise max. viergeschossigen Bauweise sind nur Pult- oder Flachdächer zulässig. Eine Attikaausbildung darf die Firsthöhe nicht überschreiten.

1.3 Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig, soweit dadurch nicht der Einbau von Solarkollektoren oder Voltaireanlagen verhindert wird.

1.4 Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 3,5 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Mindestabstand vom Ortgang: 1,5 m

- 1.5 Die Breiten der Dachflächenfenster, Gauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
2. Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - 2.1 Für die Gestaltung der Fassaden sind unzulässig Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien oder Keramikplatten, soweit dadurch nicht der Einbau von Solarkollektoren oder Voltaikanlagen verhindert wird. Weiterhin unzulässig sind Glasbausteine sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.
3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - 3.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind ausschließlich an Gebäuden im Mischgebiet zulässig, wobei Lichtwerbungen ausgeschlossen sind. Abweichend von Satz 1 ist Lichtwerbung in Verbindung mit der Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässig.
4. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - 4.1 Im Mischgebiet sind Einfriedungen von max. 1,8 m Höhe zulässig. Blickdichte Zäune oder Mauern sind unzulässig.
 - 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur mit Zäunen mit senkrechter Lattung, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von jeweils max. 80 cm Höhe zulässig. Sockel und durchgehende Streifenfundamente sind unzulässig. Im Bereich zwischen Wohngebäude einschließlich Stellplatz/Garage und Erschließungsstraße sind Einfriedungen unzulässig. Bei Hausgruppen sind zusätzlich blickdichte Einfriedungen aus Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zwischen Einfriedung und Erschließungsstraße ist ein mindestens 1 m breiter Streifen zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
5. Pflanzmaßnahmen Abpflanzung Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter (§ 81 Abs.1 Nr.5 HBO)
 - 5.1 Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter sind im Grundstücksrandbereich durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

C. Hinweise

1. Doppelhausbebauung
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist für den Fall eines Erstbaus einer Haushälfte der Anbau der zweiten Haushälfte entweder vertraglich im Rahmen der Grundstücksveräußerung oder über eine entsprechende Baulast sicherzustellen.
2. Solaranlagen
Der Einbau von Solarkollektoren und/oder Voltaikanlagen wird empfohlen. Die Anlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren oder in gleicher Neigung auf dem Dach anzubringen.
3. Immissionsschutz
Laut Schallschutzgutachten vom 18.06.2001 werden in bestimmten Bereichen bauliche Schallschutzmaßnahmen mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen empfohlen.
4. Bauverbotszone an der Hühnerstraße (B 417)
Entlang der freien Strecke der B 417 ist die Bauverbotszone von 20 m (§ 9 Abs. 1 FStrG) vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.
5. Sicherung von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Bodenfunde) bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Pflanzenlisten

ARTENLISTE A - EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE

Laubbäume:

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Gemeine Esche
Apfelbaum

Acer campestre
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Malus domestica

Zitter-Pappel
Süß-Kirsche
Birnbäum
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Sal-Weide
Mehlbeere
Eberesche

Populus tremula
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Sträucher:
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehe

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Wein-Rose

Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa rubiginosa

Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

ARTENLISTE B - EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BÄUME

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Gemeine Esche
Zitter-Pappel
Süß-Kirsche
Birnbäum
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Mehlbeere
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

ARTENLISTE C - ARTEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

Spitz-Ahorn
Hainbuche
Gemeine Esche
Stiel-Eiche
Robinie
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde

Acer platanoides (i.S.)
Carpinus betulus (i.S.)
Fraxinus excelsior (i.S.)
Quercus robur (i.S.)
Robinia pseudoacacia (i.S.)
Sorbus intermedia (i.S.)
Tilia cordata (i.S.)

ARTENLISTE D - ARTEN FÜR EINE FASSADENBEGRÜNUNG

Pfeifenwinde
Wald-Rebe
Efeu
Kletter-Hortensie
Lonicera
Wilder Wein
Selbstklimmender Wein
Knöterich
Blauregen

Aristolochia macrophylla
Clematis vitalba
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Lonicera spec.
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten hat in seiner Sitzung am 3.07.2003, 20.08.03 und 27.11.03 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Hünstetten, den

- 7. Okt. 2004

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 6.05.2004 und erfolgte durch Planaushang des Entwurfes des Bebauungsplanes und textlicher Erläuterung vom 10.05.2004 bis 24.05.2004.

Hünstetten, den

- 7. Okt. 2004

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



3 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung) erfolgte vom 28.05.2004 bis 16.07.2004.

Hünstetten, den

- 7. Okt. 2004

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFES DES BEBAUUNGSPLANES

Der Beschluss über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich des Ortes und der Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 4.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.05.2004 über den Auslegungsbeschluss informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen, lag in der Zeit vom 14.06.2004 bis 16.07.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich aus. Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 16.09.2004.

Hünstetten, den

- 7. Okt. 2004

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



5 MITTEILUNG ÜBER DAS ERGEBNIS DER PRÜFUNG VON VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN

Das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.09.2004 mitgeteilt.

Hünstetten, den

- 7. Okt. 2004

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



23.10.04

6 SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES

Die Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten am 18.09.2004 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hünstetten, den

7. Okt. 2004

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



7 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

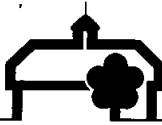
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde über den Bebauungsplan, bestehend aus den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und beigefügter Begründung, wurde am 7.10.04 im Amtsblatt der Gemeinde Hünstetten ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiter auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Hünstetten, den

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



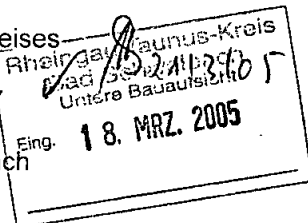
Gemeinde
Hünstetten



Der Gemeindevorstand • Im Lagersboden 5 • 65510 Hünstetten-Wallbach

Kreisbauamt des
Rheingau-Taunus-Kreises
z.Hd. Herrn Schwinn
Heimbacher Straße 7

65307 Bad Schwalbach



259/05

06KS08.1



Der Gemeindevorstand

Sachbearbeitung: Herr Schneider

Durchwahl: (06126) 99 55 - 60

Telefax: (06126) 99 55 - 47

E-Mail: Matthias.Schneider@huenstetten-gemeinde.de

Rheingau-Taunus-Kreis
Bad Schwalbach
- Poststelle -

Eing. 18. MRZ. 2005

FD.....

Unser Zeichen:
60/MS/Be

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Datum:
16. März 2005

Kurzmitteilung

Betreff: Hünstetten-Kesselbach, Flur 3, Flurstück 177
Bauvorhaben Ziegler

Anlage: 1 begl. Auszug Gemeindevertretung vom 3.3.2005

Mit der Bitte um

- | | |
|--|---|
| ☒ Kenntnisnahme | ☐ Anruf |
| ☒ weitere Veranlassung | ☐ Vorsprache |
| ☐ Stellungnahme bis | ☐ Ausfüllung und Rücksendung anliegender Vordrucke |
| ☐ baldige Erledigung | ☐ Weiterleitung an |
| ☐ zuständige Erledigung | ☐ Mitteilung des Sachstandes |
| ☐ Rückgabe nach Unterzeichnung | ☐ Übersendung |

Wir informieren

- ☐ Ihr Schreiben wurde zur Erledigung weitergeleitet an
☐ Abgabennachricht wurde erteilt
☒ zum Verbleib

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schneider
Bauingenieur

Besuchszeiten:

Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr
Mittwoch zusätzlich von 14.00 bis 19.00 Uhr
Telefon: (06126) 99 55 - 0
E-Mail: Rathaus@huenstetten-gemeinde.de
Internet: www.huenstetten.de
Ust-IdNr.: DE11382333

Konten der Gemeindekasse:

Postbank Frankfurt am Main
Kto.-Nr. 350 332 - 608, BLZ 500 100 60
Nassauische Sparkasse Idstein
Kto.-Nr. 352 082 384, BLZ 510 500 15
vr bank Untertaunus eG
Kto.-Nr. 445 908, BLZ 510 917 00

IDSTEINER
HÜ- LAND KE Ziegler

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom
3. März 2005

TOP 12

Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Hahnheck“, OT Kesselbach – Geschäfts-Nr.: 0026-2005

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Grundstück Flur 3, Flurstück 177, OT Kesselbach:

- 1: Abweichung von der Bauweise: BE-299/05
Statt der derzeit zulässigen Hausgruppenbebauung wird eine Doppelhausbebauung zugelassen.
- 2: Abweichung von der Baulinie:
Einer Bebauung ca. 7,42 m von der Straßengrenze wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschlussfähigkeit: Mitgliederzahl (Gesetzl.): 31 davon anwesend: 26

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsmäßig eingeladen worden war.

Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Hünstetten, den 15. März 2005


(Vietze)
Verwaltungsrat

