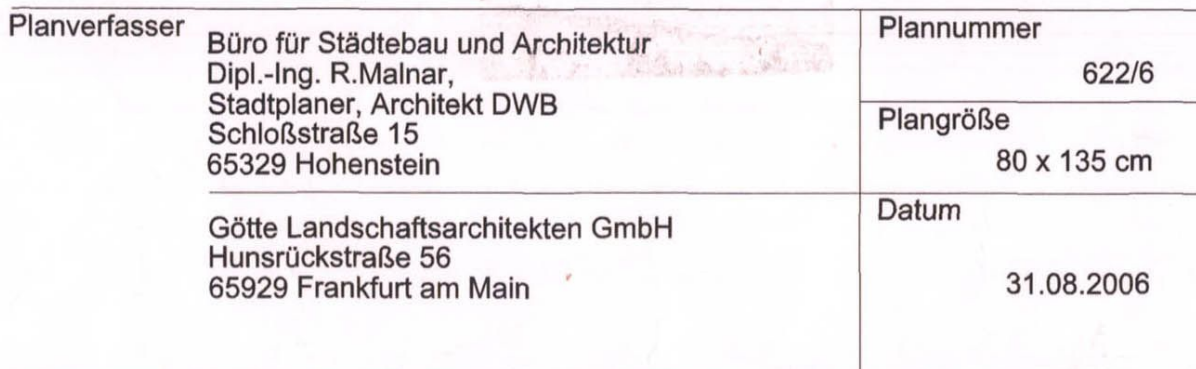


Bebauungsplan "Auf der Hahnheck" - 2. Änderung mit integrierter Landschaftsplanung



ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Hiermit wird amtlich bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den 29.9.06

Amt für Bodenmanagement
Limburg a. d. Lahn
Im Auftrag

Georgs, T.H.



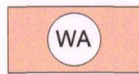
Präambel

Aufgrund des §5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I S.229) i.V.m. § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.6.2005 I 1818) hat die Gemeinde Hünstetten am 31.08.2006 den Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „ Auf der Hahnheck“, 2.Änderung als Satzung beschlossen.

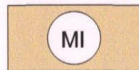
Der Beschluss der Gemeinde Hünstetten zur Änderung des Bebauungsplanes stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB und die in der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Zeichenerklärung

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



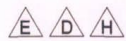
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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	○
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



Bodendenkmal



öffentliche Grünflächen, Begleitgrün

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

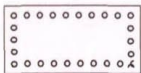


Flächen für Aufschüttungen - Lärmschutzwall
(h 3,00 m über Straßenniveau B 417)

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



Umgrenzung von Flächen in denen aufgrund
erhöhter Verkehrsgerausche Anforderungen an
die Schalldämmung von Außenbauteilen nach
DIN 4109 gestellt werden

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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen.

Im Mischgebiet MI sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Speditionen, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Bauschlossereien, Stanzereien und Drehereien nach § 1 Abs.9 Nr.5 und 9 BauNVO nicht zulässig und die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen.

Hausgruppen sind in ihrer Reihung auf 19.00 m maximale Gesamtlänge zu beschränken.

- 1.2 Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.1 u. Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist unzulässig. Abweichend von Satz 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.4 BauNVO aufgeführten Anlagen 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.
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen zulässig, soweit sie 10 m² Fläche nicht überschreiten und an das Hauptgebäude anbinden.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr.2 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) gilt die Höhe des natürlichen Geländes in der Mitte der Gesamtbreite der Straßenansicht (bei zurückspringenden Gebäudeteilen in der vorderen Gebäudeflucht). Bei Grundstücken die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen gilt das Mittel der Einzelbezugspunkte.
Die Oberkante Erdgeschoß als erstes Vollgeschoß (fertiger Fußboden) darf maximal 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe liegen. Talseitige Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden. In diesem Fall ist der Höhenbezugspunkt an geplantem Gelände zu bemessen
(geplantes Gelände=natürliche Gelände-Abgrabung)
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.
Die Grundstücksmindestgröße wird für die DH-Bebauung auf 320 qm festgesetzt.
3. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 - 3.1 Außer Einfriedungen, Zufahrten, Zuwegungen und Müllboxen 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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 4.1 Fuß- und Radwege innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen eine Ausbaubreite von max. 3,0 m nicht überschreiten.
5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 5.1 Die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" ist mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- befestigte Flächen (zusätzlich zum zeichnerisch festgelegten 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.7.
(§ 9 Abs.1 Nr.15 i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

5.2 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)

5.3 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)

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

6.1 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschl. Dacheinschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen geleitet werden.

Die wasserundurchlässigen Zisternen sollten über einen Einlauf 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.

Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 30 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht. Gem § 13 Trinkwasserverordnung unterliegen Brauchwasseranlagen einer Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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)

6.5 Oberboden

Der im Planungsgebiet anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

- 6.6 Erdaushub
Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu verwenden.
7. 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)
- 7.1 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)
- 7.2 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)
- 7.3 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. Mindestens 50 % der Grundstücksfläche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind flächendeckend zu begrünen. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 7.4 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)
- 7.5 Fassadenbegrünung
Im Mischgebiet sind Fassadenteile ohne Öffnungen ab 60 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)
- 8.0 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs.1a BauGB i.V.m.§ 1a BauGB und § 21 BNatSchG)
- 8.1 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. Als Flachdächer gelten flach geneigte Dächer mit max. 5 Grad Dachneigung. Eine Attikaausbildung darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 1.2 Im Mischgebiet sind bei eingeschossiger Bauweise Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind nur Pult- oder Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten flach geneigte Dächer mit max. 5 Grad Dachneigung. 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 Voltaikanlagen verhindert wird. Glasierte Dachziegel in Naturfarbtönen sind zugelassen.
- 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.
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.
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 Lattung, lebenden Hecken, von außen eingepflanzten Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen von jeweils max. 150 cm Höhe zulässig.
Sockel und durchgehende Streifenfundamente sind unzulässig. Bei Hausgruppen sind zusätzlich blickdichte Einfriedungen aus Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
- 4.3 Entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist eine bauliche Sicherung von Böschungen z.B. mittels Pflanzring o.Ä. in Verbindung mit einer wirksamen Begrünung zulässig.
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.
- 6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Im Plangebiet sind aufgrund der Außengeräuschbelastungen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Gutachten 596 fG/96 vom 16.05.2006 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 6.1 Aktiver Schallschutz
Lärmschutzwall entlang der B 417, Wallkrone 3.00 m über Straßenniveau
- 6.2 Passiver Schallschutz
In den im Plan gekennzeichneten Flächen wirken Straßenverkehrsgeräusche in einem Maße ein, die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 erforderlich machen. Die Verkehrsgeräusche wurden auf der Grundlage der im o.g. Gutachten beschriebenen Annahmen für die Berechnungen ermittelt. Die Flächen mit passivem Schallschutz im Bebauungsplan sind generalisierend für das zweite Obergeschoß dargestellt. In den darunter liegenden Geschossen sind geringere Schalleinwirkungen möglich. Bei Abweichungen von der im Gutachten angenommenen Art der Bebauung oder bei verzögerter Fertigstellung von Gebäuden können davon abweichende Schalleinwirkungen entstehen. Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989, Abschnitt 5, sind in diesen Flächen die nachstehend genannten bewerteten Schalldämm-Maß (erf.R'w) nach DIN EN ISO 717-1 "Bewertung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen, Teil 1:

Luftschalldämmung" vom Januar 1997 dB durch die resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich I	erf.R'w = 30 dB
Im Lärmpegelbereich II	erf.R'w = 30 dB
Im Lärmpegelbereich III	erf.R'w = 35 dB
Im Lärmpegelbereich IV	erf.R'w = 40 dB

Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sind nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume. Die genannten resultierenden Schalldämm-Maße sind durch alle Außenbauteile gemeinsam einzuhalten. Die resultierenden Schalldämm-Maße werden neben den Schalldämm-Maßen der Außenbauteile auch beeinflusst durch deren Größe und durch die Raumabmessungen. Bei Grundflächen der Wohnräume von etwa 15 qm und einem Anteil der Fensterflächen an der Gesamt-Außenfläche von etwa 30% genügen die bereits aufgrund der Wärmeschutzverordnung erforderlichen Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w, R=36$ dB den Anforderungen an die Schalldämmung. Für die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen erforderlich. Die für den Raum erforderliche Außenluftmenge ist nach DIN 1946, Teil 2 "Raumluftechnik, Gesundheitstechnische Anforderungen" zu bemessen. Auf der Grundlage von gutachterlichen Stellungnahmen für einzelne Gebäude sind, bedingt durch die damit mögliche detailliertere Betrachtungsweise, abweichende Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile möglich.

C. Hinweise

1. **Erforderliche Baulasten bei Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung**
Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte oder eines Hausgruppengebäudes an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaubaulast auf dem jeweiligen Nachbargrundstück erforderlich.
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. Für Flachdächer sind Sonderkonstruktionen zulässig.
3. **Bauverbotszone an der Hühnerstraße (B 417)**
Entlang der freien Strecke der B 417 gilt eine Bauverbotszone von 20 m, befestigten äußeren Fahrbahnrand, sowie ein Zugangs- und Zufahrtsverbot.
(§§ 8, 8a und 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG))
4. **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	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Apfelbaum	Malus domestica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Süß-Kirsche	Prunus avium
Birnbaum	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus

Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Wein-Rose
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa rubiginosa
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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Hünstetten, den 29. Sep. 2006

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



2 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 03.07.2006 bis 04.08.2006.

Hünstetten, den 29. Sep. 2006

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS 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 21.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.06.2006 über den Auslegungsbeschluss informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen, lag in der Zeit vom 03.07.2006 bis 04.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich aus. Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 31.08.2006.

Hünstetten, den 29. Sep. 2006

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



4 MITTEILUNG ÜBER DAS ERGEBNIS DER PRÜFUNG VON VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN

Das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.09.2006 mitgeteilt.

Hünstetten, den 29. Sep. 2006

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



5 SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES

Die Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten am 31.08.2006 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hünstetten, den 29. Sep. 2006

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



6 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde über den Bebauungsplan, bestehend aus den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und beigefügter Begründung, wurde am 07.09.2006 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 29. Sep. 2006

(Siegelabdruck)
Bürgermeister

