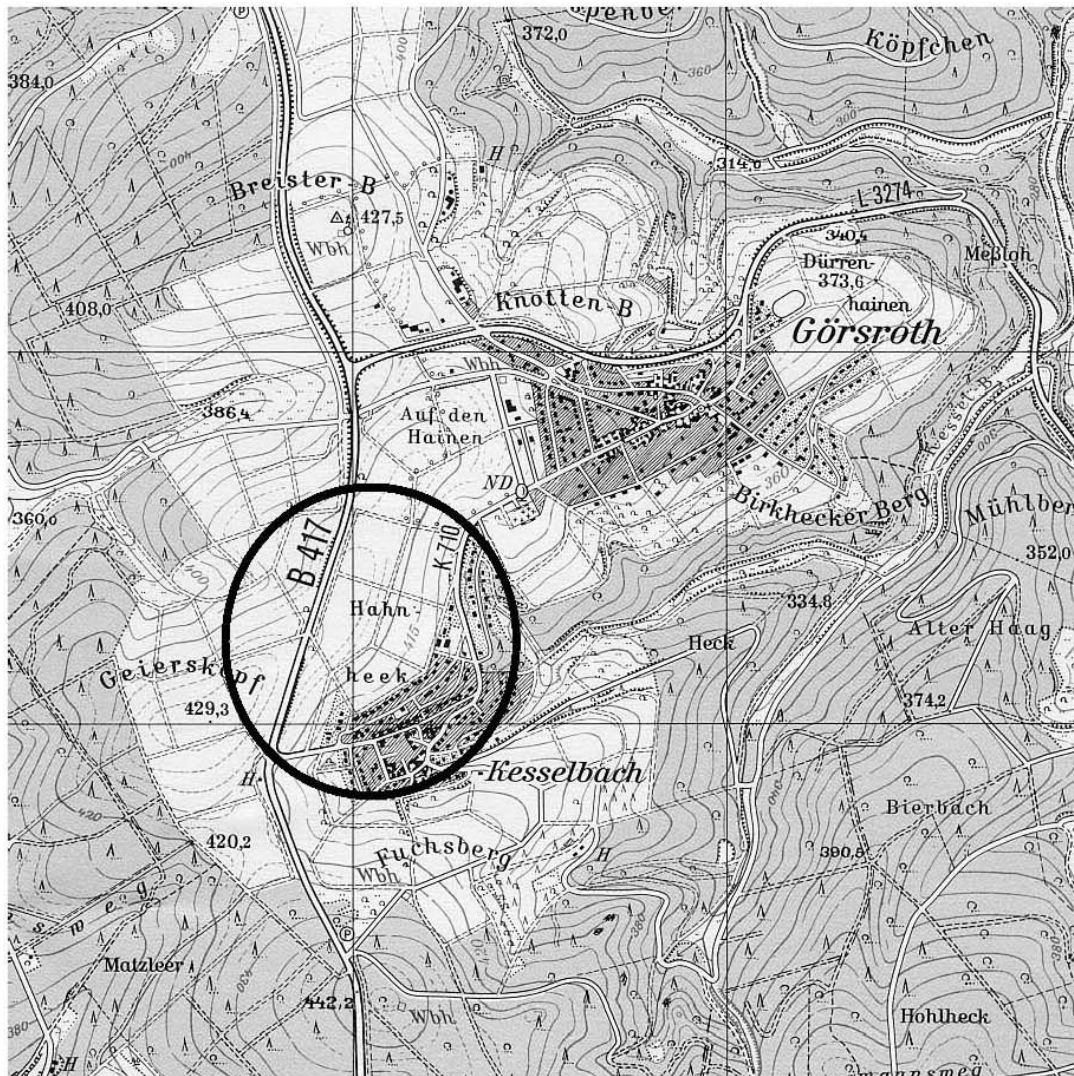
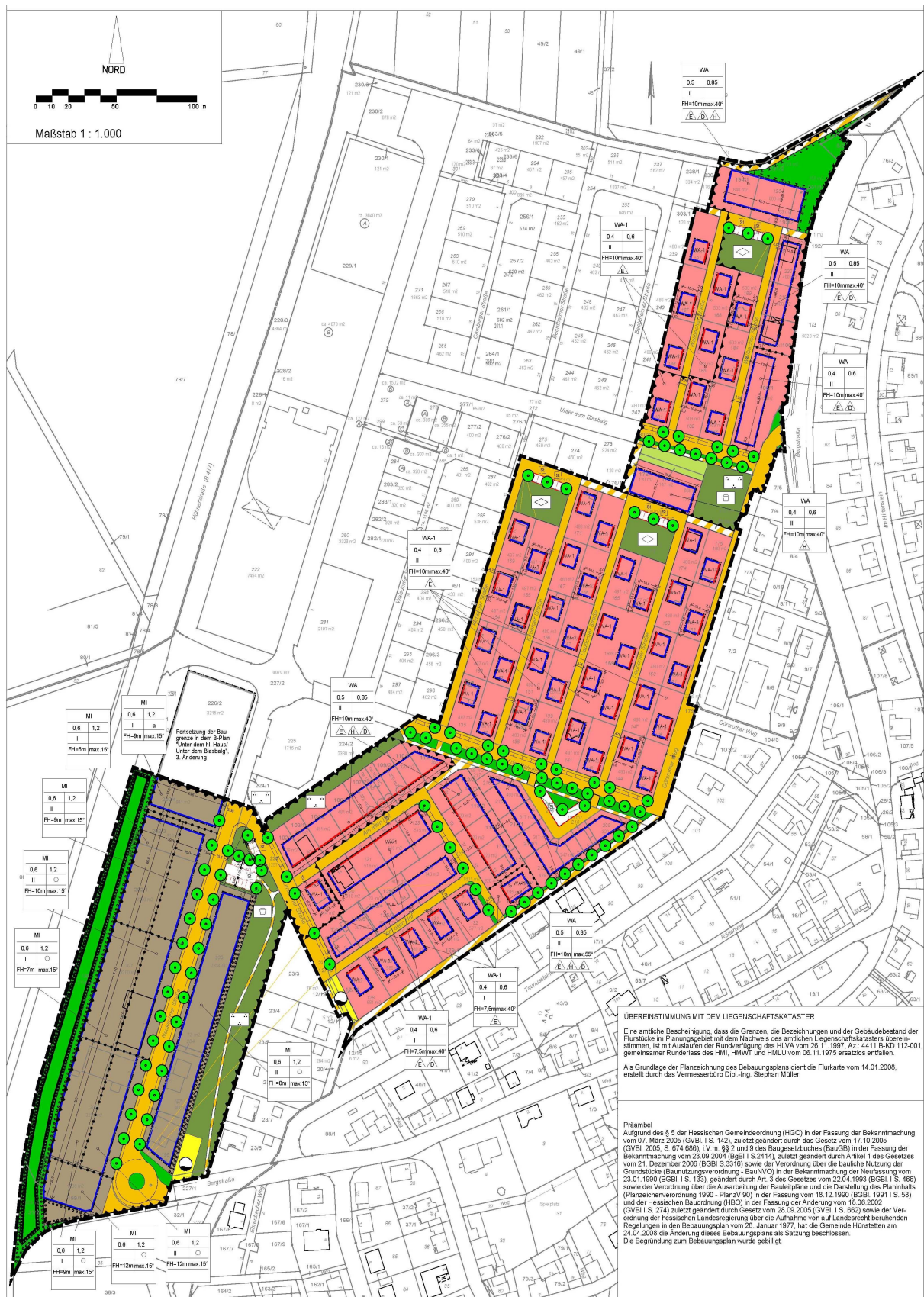


Bebauungsplan "Auf der Hahnheck"
4. Änderung

Gemeinde
Hünstetten



Planverfasser	Büro für Städtebau und Architektur Dipl.-Ing. R.Malnar, Stadtplaner, Architekt DWB Schloßstraße 15 65329 Hohenstein	Plannummer
		622/8
	Götte Landschaftsarchitekten GmbH Hunsrückstraße 56 65929 Frankfurt am Main	Plangröße
		83 x 135 cm
		Datum
		06.05.2008



ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Eine amtliche Bescheinigung, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des amtlichen Liegenschaftskatasters übereinstimmen, ist mit Auslaufen der Rundverfügung des HLVA vom 26.11.1997, Az.: 4411 B-KD 112-001, gemeinsamer Runderlass des HMI, HMWT und HMLU vom 06.11.1975 ersatzlos entfallen.

Als Grundlage der Planzeichnung des Bebauungsplans dient die Flurkarte vom 14.01.2008, erstellt durch das Vermesserbüro Dipl.-Ing. Stephan Müller.

Präambel

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. 2005, S. 674,686), i.V.m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S.3316) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 des Gesetzes 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 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) 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 24.04.2008 die Änderung dieses Bebauungsplans 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	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
I	○ / a	Zahl der Vollgeschoße	offene / abweichende Bauweise
FH=9m 25°-50°		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 (Regenrück-
haltebecken) (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Regenrückhaltebecken

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



öffentliche Grünflächen



private Grünfläche



Parkanlage



begrünter Platz



Spielplatz



öffentliche Grünflächen, Begleitgrün

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

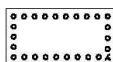


Flächen für Aufschüttungen - Lärmschutzwall
(h 3,00 m über Straßenniveau B 417)

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



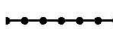
zusätzliche Stellplätze,
den Hausgruppen zugeordnet



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



Umgrenzung von Flächen in denen aufgrund
erhöhter Verkehrslärm 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. Bauweise und Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 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.
Bei abweichender Bauweise sind Einzelhäuser von über 50 m Länge zulässig. Im übrigen entspricht die abweichende Bauweise der offenen Bauweise.
 - 2.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 - 3.1 Außer Einfriedungen, Zufahrten, Zuwegungen, Müllboxen und Terrassen sind, soweit nicht anders festgesetzt, 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.
 - 3.3 (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).
Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Grundstück je eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 14 und 23 Bau NVO).
 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 Rückhaltevermögen 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 Anzeigenpflicht 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 Grundstücksflächen 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
- Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und 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 Gebäude-
flucht 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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 8.1 Im Plangebiet sind aufgrund der Außengeräuschbelastungen aktive und passive
Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Gutachten 596 fG/96 vom 16.05.2006
inkl. Ergänzung vom 20.04.2007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 8.2 Aktiver Schallschutz
Lärmschutzwall entlang der B 417, Wallkrone 3.00 m über Straßenniveau
- 8.3 Passiver Schallschutz
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen können Straßenverkehrs-
geräusche in einem Maße einwirken, die entsprechende dem o.g. Gutachten
Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 erforderlich
machen (nähere Angaben hierzu sind den Anlagen 7-9 des Gutachtens zu entnehmen).
Bei Abweichungen von der im Gutachten angenommenen Art der Bebauung oder
bei verzögerter Fertigstellung von Gebäuden können davon abweichende Schallein-
wirkungen entstehen.
Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und
Nachweise", vom November 1989, Abschnitt 5, sind in diesen Flächen die nachstehend
genannten bewerteten Schalldämm-Maße (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 |
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den Straßen zugewandten Fassaden an
denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden,
müssen zur ausreichenden Belüftung mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen
nach VDI 2719 ausgestattet werden. Die Bereiche, wo solche Maßnahmen erforderlich
sein können ergeben sich aus den Anlagen 7, 8 und 9 des o.g. Gutachten mit
Ergänzung. Die für den Raum erforderliche Außenluftmenge ist nach DIN 1946,
Teil 2 "Raumlufttechnik, Gesundheitstechnische Anforderungen" zu bemessen. Auf der
Grundlage von gutachterlichen Stellungnahmen für einzelne Gebäude sind, bedingt
durch die damit mögliche detaillierte Betrachtungsweise, abweichende Anforderungen
an die Schalldämmung der Außenbauteile möglich.
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-, Waln-, Krüppelwaln-, Zelt-, Mansard- 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 Ortsgang: 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 Misch-
gebiet 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. Gestaltung von Stützmauern im Böschungsbereich
 - 6.1 Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine bauliche Sicherung von Abgrabungen des natürlichen Geländes mittels Natursteinmauerwerk, Gabionen, Flurwallsteinen o.Ä. in Verbindung mit einer wirksamen Begrünung zulässig. Die Begrünung kann durch schlingende oder hängende Pflanzen sowie durch eine Strauchvorpflanzung erfolgen. Über die bei Erdanschüttungen und/oder Stützmauern über natürlichem Gelände an Nachbargrenzen erforderliche Abweichung von § 6 HBO ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde ein entsprechender Abweichungsantrag zu stellen. Die max. zulässige Höhe von Erdanschüttungen und/oder Stützmauern zur Sicherung von angeschnittenem Gelände beträgt 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
- 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 Voltpaikanlagen 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	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Apfelbaum	<i>Malus domestica</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

ARTENLISTE B - EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BÄUME

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Süß-Kirsche	Prunus avium
Birnbaum	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

ARTENLISTE C - ARTEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

Spitz-Ahorn	Acer platanoides (i.S.)
Hainbuche	Carpinus betulus (i.S.)
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (i.S.)
Stiel-Eiche	Quercus robur (i.S.)
Robinie	Robinia pseudoacacia (i.S.)
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia (i.S.)
Winter-Linde	Tilia cordata (i.S.)

ARTENLISTE D - ARTEN FÜR EINE FASSADENBEGRÜNUNG

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Wald-Rebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Lonicera	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Selbstklimmender Wein	Parthenocissus tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 13.12.2007 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Hahnheck“ wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Hünstetten, den 08.05.2008

gezeichnet Petri

(Siegelabdruck)
Bürgermeister

2. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB einschließlich der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung) erfolgte vom 03.03.2008 bis zum 31.03.2008.

Hünstetten, den 08.05.2008

gezeichnet Petri

(Siegelabdruck)
Bürgermeister

3. 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 22.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.02.2008 über den Auslegungsbeschluss informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen, lag in der Zeit vom 03.03.2008 bis zum 31.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich aus. Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 24.04.2008.

Hünstetten, den 08.05.2008

gezeichnet Petri

(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 29.04.2008 mitgeteilt.

Hünstetten, den 08.05.2008

gezeichnet Petri

(Siegelabdruck)
Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES

Die Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten am 24.04.2008 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hünstetten, den 08.05.2008

gezeichnet Petri

(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 29.04.2008 im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hünstetten bekannt gegeben (§ 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 08.05.2008

gezeichnet Petri

(Siegelabdruck)
Bürgermeister

HINWEIS:

Die Darstellungen und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes schließen die 1., 2. und 3. Änderung mit ein.

Wertung und Beschlussfassung der 1. Änderung im Sommer 2004

Inkrafttreten der 1. Änderung im Sommer 2004

Wertung und Beschlussfassung der 2. Änderung am 31.08.2006

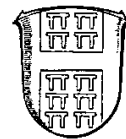
Inkrafttreten der 2. Änderung am 07.09.2006

Wertung und Beschlussfassung der 3. Änderung am 24.05.2007

Inkrafttreten der 3. Änderung am 20.06.2007

Gemeinde Hünstetten

Beratungs-/Beschlussvorlage



Betr.: 4. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich "Auf der Hahnheck", Ortsteil Kesselbach

Anlagen: 1 Lageplan

Amt/Az.: 10	Behandlung		
	im	am	TOP
Sachbearbeitung: Herr Vietze	Bauausschuss	29.08.2007	3
	Gemeindevertretung	06.09.2007	9

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich „Auf der Hahnheck“ (1 BA), Ortsteil Kesselbach:

In der Wallbacher Straße wird bei den „Kopfgrundstücken“ (Flurstücke 194/1 und 195) das Baufenster bzw. die Baugrenze bis zum Ende der Grundstücksgrenze des Flurstückes 231/1 erweitert.

Da diese Bebauungsplanänderung der Förderung der Innenentwicklung dient (sinnvolle Aufteilung der bebauungsfähigen Grundstücke), soll der § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Anwendung finden.

Begründung:

Die genannten Grundstücke wurden zwischenzeitlich veräußert. Im Baugenehmigungsverfahren hat die Untere Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises festgestellt, dass bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 die Ausnutzung um 60,07 qm überschritten ist, so dass eine Baugenehmigungserteilung derzeit nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung empfiehlt die Untere Bauaufsichtsbehörde, das Baufenster in Richtung Osten bis zur Grundstücksgrenze der Parzelle 231/1 zu verschieben. Nach entsprechender Beschlussfassung der Gemeindevertretung könnte dann die Baugenehmigung erteilt werden.

Da unmittelbare Nachbarn nicht betroffen sind und die Grundstücke an eine Grünfläche angrenzen, ist eine derartige Bebauungsplanänderung unproblematisch. Es wird daher um Beschlussfassung im Sinne der Empfehlung gebeten.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 29. August 2007 diese Vorlage (5 dafür – 2 Enthaltungen) beschlossen.

Hünstetten, den 30. August 2007


Sachbearbeiter/in

Amtsleiter/in

Kämmerei


Bürgermeister



