

Gemeinde Hünstetten

Bebauungsplan „Auf der Hahnheck“, 6. Änderung und
„Unter dem heiligen Haus / Unter dem Blasbalg“, 5. Änderung
und räumliche Zusammenfassung als Gesamtbebauungsplan

Bebauungsplan "Auf der Hahnheck/Unter dem Blasbalg"



06 KS 08.6 - 6. Änderung

06 KS 09.5 - 5. Änderung

Planverfasser

Büro für Städtebau und Architektur
Dipl.-Ing. R. Malnar,
Stadtplaner, Architekt DWB
Schloßstraße 15
65329 Hohenstein

Plannummer

865-1

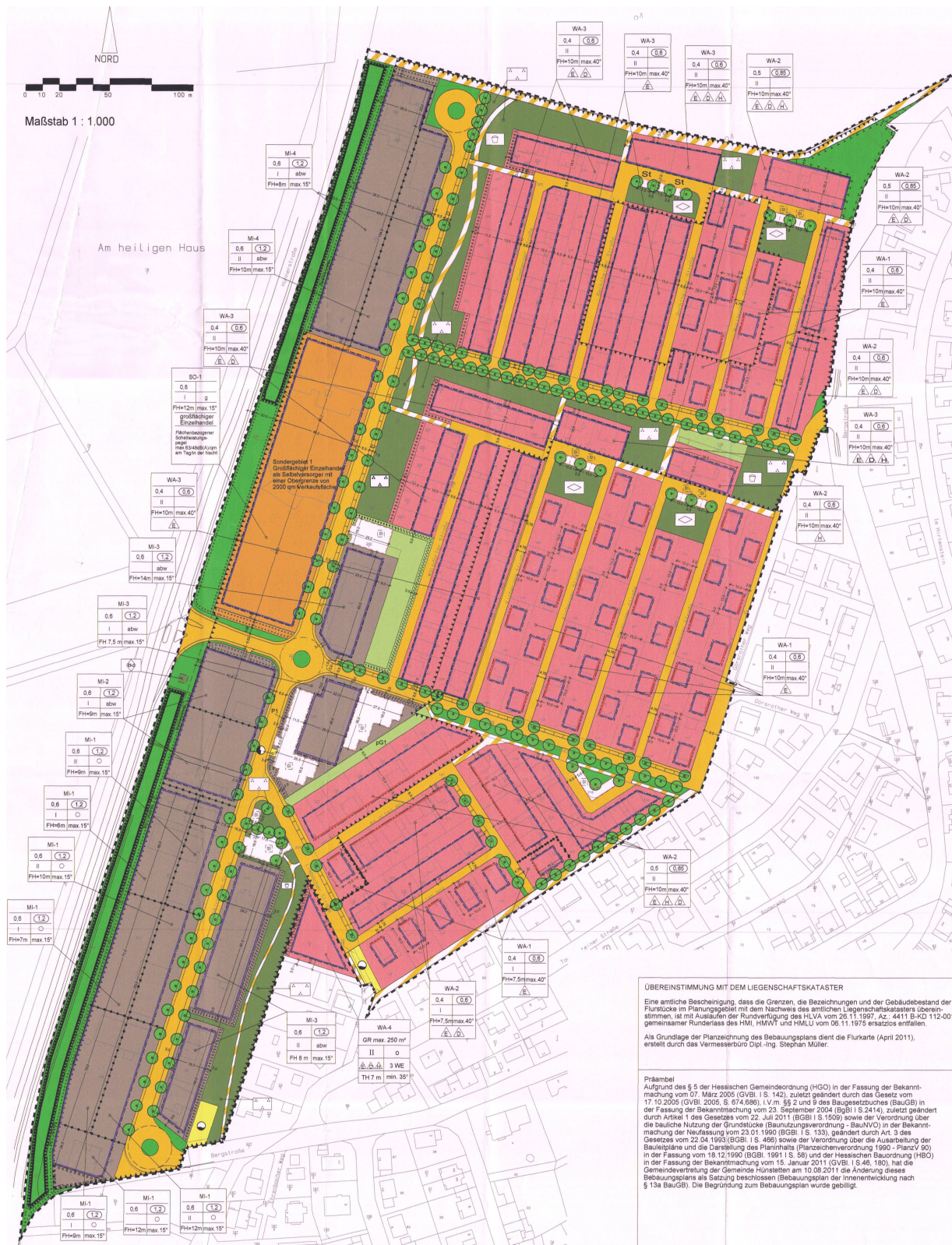
Plangröße

84 x 140 cm

Götte Landschaftsarchitekten GmbH
Hunsrückstraße 56
65929 Frankfurt am Main

Datum

01.08.2011

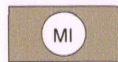


Zeichenerklärung

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

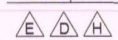


Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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 / g	Zahl der Vollgeschoße	offene / abweichende / geschlossene 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 (Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

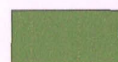


Regenrückhaltebecken



Elektrizität

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



öffentliche Grünflächen



Parkanlage



begrünter Platz



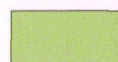
Spielplatz



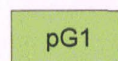
Bodendenkmal



öffentliche Grünflächen, Begleitgrün

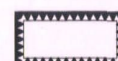


private Grünfläche



private Grünfläche pG1

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

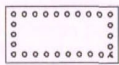


Flächen für Aufschüttungen - Lärmschutzwall
(h 3,00 m über Straßenniveau B 417)

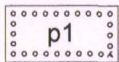
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 + 25 BauGB)



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



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



Gehölzfläche P1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

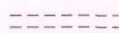


anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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 Geltungsbereichs des Bebauungspläne (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen in denen aufgrund erhöhter Verkehrslärmes 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)

Die Art der baulichen Nutzung ist jeweils durch Planzeichen und Nutzungsschablonen festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA-3 sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA-4 sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 Bau NVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

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

Im Mischgebiet MI-1 bis MI-4 sind 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.

In den Mischgebieten MI-1 bis MI-4 sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO die zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Im Mischgebiet MI-2 sind dem Wohnen dienende Nutzung nur im südlich abgegrenzten Grundstücksbereich zulässig.

Für das Sondergebiet SO-1 wird ein besonderer Nutzungszweck von Flächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB). Im Sondergebiet SO-1 wird die Nutzung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1800 qm für den Einzelhandel und 200 qm für einen Getränkemarkt festgesetzt (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m §§ 16 Abs. 2 Nr. 1) (§ 9 Abs.1 Nr.1 u. Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Für die Baugebiete sind die städtebaulichen Dichtwerte GRZ (Grundflächenzahl)/ GFZ (Geschossflächenzahl), bzw. GR (Gebäudegrundfläche bezogen auf die überbaubare Fläche, die Anzahl der Vollgeschosse VG und der Traufhöhe TH/Firsthöhe FH, jeweils als Höchstmaß, durch die Nutzungsschablone festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist in den allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebieten MI-1 unzulässig.

Abweichend von Satz 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.4 BauNVO aufgeführten Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-3 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.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr.2 BauNVO)

Die Traufwandhöhe TH bzw. die Gebäudegesamthöhe FH wird gemessen zwischen dem Niveau der Gehweg-Hinterkante der zugeordneten Erschließungsfläche und dem Schnittpunkt der Traufwand-Außenseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. dem First/obersten Punkt der Dachkonstruktion.

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)

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 bis WA-3 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. In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 und im Mischgebiet MI-1 ist die offene Bauweise festgesetzt. In den Mischgebieten MI-2 bis MI-4 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Im Sondergebiet SO-1 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA-4 sind je Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

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

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).

Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze sind im Bereich der als Stellplatzanlagen ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen in einem 3,00 m breiten Streifen entlang der seitlichen nächstliegenden Grundstücksgrenzen zulässig. Bei Doppel- und Reihenhausbauung sind Garagen, Carports sowie Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zusätzlich gilt im allgemeinen Wohngebiet WA-1, dass der 3,00 m breite Streifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich des Hauptflächenanteils des Gartens nur im Falle einer zusätzlichen Wohneinheit als offener Stellplatz beansprucht werden darf. Das Errichten von Garagen und Carports ist in diesem Streifen unzulässig. Bei Einfamilienhäusern kann ein Stellplatz in der Garagenzufahrt untergebracht werden. (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-3 ist pro Grundstück je eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 15 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 14 und 23 Bau NVO).

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

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

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

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.9.

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.

"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.

Die öffentliche Grünfläche "Spielplatz" ist mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- befestigte und begrünte Flächen max. 30 %
- gärtnerisch gestaltete Flächen min. 70 %.

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen wie Wege, Sitzplätze oder Spielstationen zulässig. Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete und Gehölzpflanzungen zulässig.

Innerhalb der "privaten Grünflächen" sind folgende Flächenanteile einzuhalten:

- befestigte Flächen max 15 %
- naturnah gestaltete Flächen min. 25 %.

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen wie Wege und Sitzplätze und einzelne Gestaltungselemente wie Wasserbecken als vollversiegelte Flächen zulässig. Auf den naturnah zu gestaltenden Flächenanteilen sind Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen herzustellen. Es sind zu min. 70 % heimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Artenliste A zu verwenden.

Innerhalb der "privaten Grünfläche pG1" sind folgende Flächenanteile einzuhalten:

- gärtnerisch gestaltete Flächen 50 %
- Gehölzflächen 50 %.

Innerhalb der Gehölzflächen sind überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Artenliste A 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.

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

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 Untergrungbeschaffenheit (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 Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.

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. 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.

Maßnahmenfläche

Auf der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Maßnahmenfläche sind überwiegend Wiesenflächen mit min. 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 überschreiten, 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)

Oberboden

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

Erdaushub

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

9. 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)

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)

Begrünung der Grundstücke im Mischgebiet MI-1

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 pflanzen. 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)

Begrünung der Grundstücke im Mischgebiet MI-2, MI-3, MI-4 und SO-1

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, wovon mindestens die Hälfte der mit Gehölzen zu bepflanzen sind. 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 pflanzen. 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.

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. 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)

Gehölzflächen

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)

Gehölzflächen P1

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Fläche "P1" für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzfläche in Form einer geschnittenen Hecke mit Arten der Pflanzenliste A herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 cm haben.

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)

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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.

Aktiver Schallschutz

Lärmschutzwall entlang der B 417, Wallkrone 3.00 m über Straßenniveau

Passiver Schallschutz

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen können Straßenverkehrsgeräusche 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 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-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 "Raumluftechnik, 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. Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungs-Beurteilungspegel für das Sondergebiet

In dem Sondergebiet SO 1 "großflächiger Einzelhandel" sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Gesamt-Schallimmissionen die mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungs-Beurteilungspegeln von tags 63 dB(A) / nachts 48 dB(A) ermittelten zulässigen Beurteilungspegel an den nächsten Aufenthaltsräumen außerhalb des jeweiligen Baugebiets nicht überschreiten.

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

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)

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. In den allgemeinen Wohngebiet WA-1 bis WA-3 sind Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, 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. Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 3,5 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Mindestabstand vom Ortang: 1,5 m. Die Breiten der Dachflächenfenster, Gauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Im allgemeinen Wohngebiet WA-4 sind geneigte Dächer mit min. 35 ° Dachneigung zulässig. Ein Flachdach ist ausgeschlossen. Die Firstlinie muss mittig über der Gebäudegrundfläche und parallel zu den Außenwänden liegen. Die Höhe eines Kniestocks darf max. 1,10 m betragen, gemessen zwischen der Oberkante des Rohfußbodens im Dachgeschoss und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Dachaufbauten sind nur als Giebel- oder Schleppgauben innerhalb der Dachfläche zulässig. Jeder Dachaufbau darf in seiner Frontbreite das Außenmaß von 3,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Dachaufbau-Frontbreiten darf max. 1/3 der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von min. 1,00 m und vom Ortang mit. 1,50 m einhalten. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Der Senkrechte Abstand zwischen dem First des Hauptdachs und dem First der Dachaufbauten muss mind. 0,50 m betragen, Dachaufbauten im Spitzbodenbereich sind nicht zulässig. In allen Baugebieten sind glänzende oder reflektierende Materialien für die Dacheindeckung unzulässig, soweit dadurch nicht der Einbau von Solarkollektoren oder Voltaikanlagen verhindert wird. Glasierte Dachziegel in Naturfarbtönen sind zugelassen.

2. Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für die Gestaltung der Fassaden sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien oder Keramikplatten unzulässig, soweit dadurch nicht der Einbau von Solarkollektoren oder Voltaikanlagen verhindert wird. Der Einbau von Solarkollektoren oder Voltaikanlagen ist möglich.

3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind ausschließlich an Gebäuden im Mischgebiet zulässig, wobei Lichtwerbungen ausgeschlossen sind. Abweichend von Satz 1 ist Lichtwerbung nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in den Sondergebieten zulässig. Störende Einflüsse auf die benachbarten Wohnnutzungen sind auszuschließen.

4. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Mischgebiet sind Einfriedungen von max. 1,8 m Höhe zulässig. Blickdichte Zäune oder Mauern sind unzulässig.

Im Sondergebiet sind keine Einfriedungen zulässig.

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.

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)

Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter sind im Grundstücksrandbereich durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

6. Gestaltung von Stützmauern im Böschungsbereich

Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine bauliche Sicherung von Abgrabungen des natürlichen Geländes mittels Natursteinmauerwerk, Gabionen, Florwallsteinen o.Ä. in Verbindung mit einer wirksamen Begrünung zulässig. Die Begrünung kann durch schlingende oder hängende Pflanzen sowie durch eine Strauchvorpflanzung erfolgen. Die max. zulässige Höhe von Erdanschüttungen und/oder Stützmauern zur Sicherung von angeschnittenem Gelände beträgt 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche. An der Straßengrenze max. 1,00 m über der Oberkante Fertigstraßenbelag.

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	<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	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</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>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

ARTENLISTE C - ARTEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

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

ARTENLISTE D - ARTEN FÜR EINE FASSADENBEGRÜNUNG

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

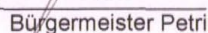
ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

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 (April 2011), 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. September 2004 (BGBI I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI I S.1509) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. 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 (BGBI. 1991 I S. 58) und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S.46, 180), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten am 10.08.2011 die Änderung dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.



**Amtliche Bekanntmachung der
Gemeinde Hünstetten**

**Bebauungsplan „Auf der Hahnheck“,
6. Änderung und „Unter dem Heiligen
Haus / Unter dem Blasbalg“ 5. Än-
derung sowie räumliche Zusammen-
fassung als Gesamtbebauungsplan
- Bebauungsplan „Auf der Hahnheck
/ Unter dem Blasbalg“**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10. August 2011 aufgrund des § 10 Abs. 1, Baugesetzbuch (BauGB) und dem § 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) den Bebauungsplan für den Bereich Bebauungsplan „Auf der Hahnheck“, 6. Änderung und „Unter dem Heiligen Haus / Unter dem Blasbalg“, 5. Änderung sowie räumliche Zusammenfassung als Gesamtbebauungsplan - Bebauungsplan „Auf der Hahnheck / Unter dem Blasbalg“ (Gemarkung Kesselbach, Flur 3 - Entwicklungsgebiet 1. und 2. Bauabschnitt) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hünstetten entwickelt und wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichungen tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird ab sofort während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hünstetten, Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten - Gemeindebauamt - für jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Einsichtnahme in den Bebauungsplan besteht während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung und zwar

- montags, dienstags und donnerstags vormittags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, nachmittags von 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr;
- mittwochs vormittags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und nachmittags von 14:00 Uhr bis 19:00 Uhr;
- freitags vormittags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Freitagnachmittags sowie samstags und sonntags bestehen keine Dienststunden der Gemeindeverwaltung Hünstetten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung; Behebung von Fehlern:

Unbeachtlich werden gemäß § 215 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Entschädigungsregelung:

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter

Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschäden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Entschädigung für Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigungen bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Hünstetten, den 8. November 2011

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Hünstetten
Petri, Bürgermeister

**Geltungsbereich Bebauungsplan
„Auf der Hahnheck/Unter dem Blas-
balg“ - Gemeinde Hünstetten**

