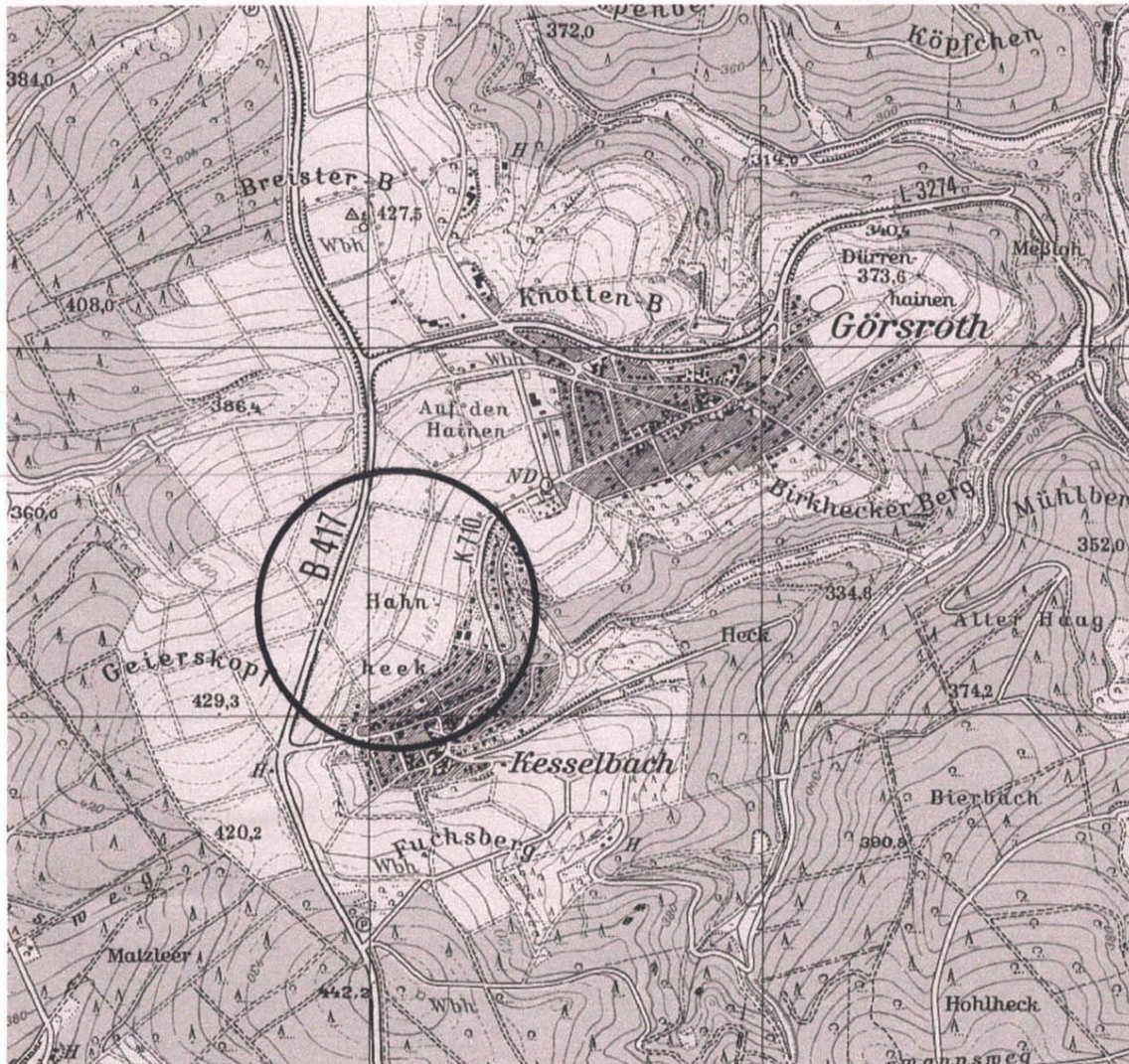


Gemeinde Hünstetten

Bebauungsplan "Unter dem heiligen Haus / Unter dem Blasbalg" 2. Änderung



Planverfasser	Büro für Städtebau und Architektur Dipl.-Ing. R. Mainar, Stadtplaner, Architekt DWB Schloßstraße 15 65329 Hohenstein	Plannummer
		713/8
Götte GmbH Landschaftsarchitekten Hunsrückstraße 56 65929 Frankfurt am Main		Plangröße
		80 x 135 cm
		Datum
		16.05.2007



ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

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

Bad Schwalbach, den 10.07.2007

Amt für Bodenmanagement
Limburg a.d.Lahn
Im Auftrag

(Dienstsiegel)

gezeichnet Korn

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 (BGBI 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 24.05.2007 die Änderung dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Zeichenerklärung

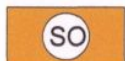
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



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
I	O
FH=9m 25°-40°	

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 Versorgungsanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)



Elektrizität

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



öffentliche Grünflächen



Parkanlage



begrünter Platz



Spielplatz



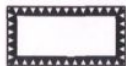
Bodendenkmal



öffentliche Grünflächen, Begleitgrün

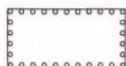
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

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)



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen in denen aufgrund
erhöhter Verkehrsräusche 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, 6 und 11 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen.

Im Mischgebiet MI und MI-1 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.

Für das Sondergebiet 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).

Hausgruppen sind in ihrer Reihung auf 19.00 m maximale Gesamtlänge zu beschränken.
 - 1.2 Grundflächenzahl im Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 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.
 - 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.
 - 1.4 Räumlich Differenzierung der Mischgebietsnutzung
Im Mischgebiet MI-1 sind dem Wohnen dienende Nutzungen nur im südlichen gekennzeichneten Grundstücksbereich zulässig.
 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, Müllboxen und Terrassen 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 Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA-1 sind Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei Einfamilienhäusern kann ein Stellplatz in der Garagenzufahrt untergebracht werden.

Im Mischgebiet und Sondergebiet sind 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.

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

- befestigte und begrünte Fläche 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.

5.4 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.

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 Oberboden

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

6.4 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 und im Sondergebiet
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche 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 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 und im Sondergebiet 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 Straßenverkehrsgeräusche in einem Maße einwirken, die entsprechend 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. Gutachtens 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 detailliertere Betrachtungsweise, abweichende Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile möglich.

8.4 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.

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-, 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.
- 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 Im Sondergebiet sind bei eingeschossiger Bauweise Sattel-, Pult- oder Flachdächer sowie Sonderdachformen 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.
- 1.4 Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig, soweit dadurch nicht der Einbau von Solarkollektoren oder Voltaikanlagen verhindert wird. Im Sondergebiet ist als Dacheindeckung auch ein mattes Metaldach zulässig.
- 1.5 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
- 1.6 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 Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden oder reflektierenden Materialien oder Keramikplatten unzulässig, 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. 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)
 - 4.1 Im Mischgebiet sind Einfriedungen von max. 1,8 m Höhe zulässig. Blickdichte Zäune oder Mauern sind unzulässig.
 - 4.2 Im Sondergebiet sind keine Einfriedungen zulässig.
 - 4.3 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.
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 Gestaltung von Stützmauern im Böschungsbereich
 - 6.1 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. 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 angeschüttetem 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 Voltauikanlagen 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, gemessen vom 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:		Sträucher:	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Apfelbaum	<i>Malus domestica</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Echter Kreuzdorn ⁴	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
		Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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 ihrer Sitzung am 14.12.2006 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.01.2007 im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hünstetten.

Hünstetten, den 13.07.2007

gezeichnet Petri



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 10.04.2007 bis zum 11.05.2007.

Hünstetten, den 13.07.2007

gezeichnet Petri



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 29.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.04.2007 über den Auslegungsbeschluss informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen, lag in der Zeit vom 10.04.2007 bis 11.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich aus. Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 16.05.2007.

Hünstetten, den 13.07.2007

gezeichnet Petri



4. MITTEILUNG ÜBER DAS ERGEBNIS DER PRÜFUNG VON VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN

Das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.05.2007 mitgeteilt.

Hünstetten, den 13.07.2007

gezeichnet Petri



5. SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES

Die Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten am 24.05.2007 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hünstetten, den 13.07.2007

gezeichnet Petri



6. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde über den Bebauungsplan, bestehend aus den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und beigefügter Begründung, wurde am 20.06.2007 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 13.07.2007

gezeichnet Petri



HINWEIS:

Die Darstellungen und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes schließen die 1. Änderung bzgl. der Zulässigkeit von Dachformen mit ein.
Wertung und Beschlussfassung der 1. Änderung am 29.03.2007
Inkrafttreten der 1. Änderung am 03.04.2007