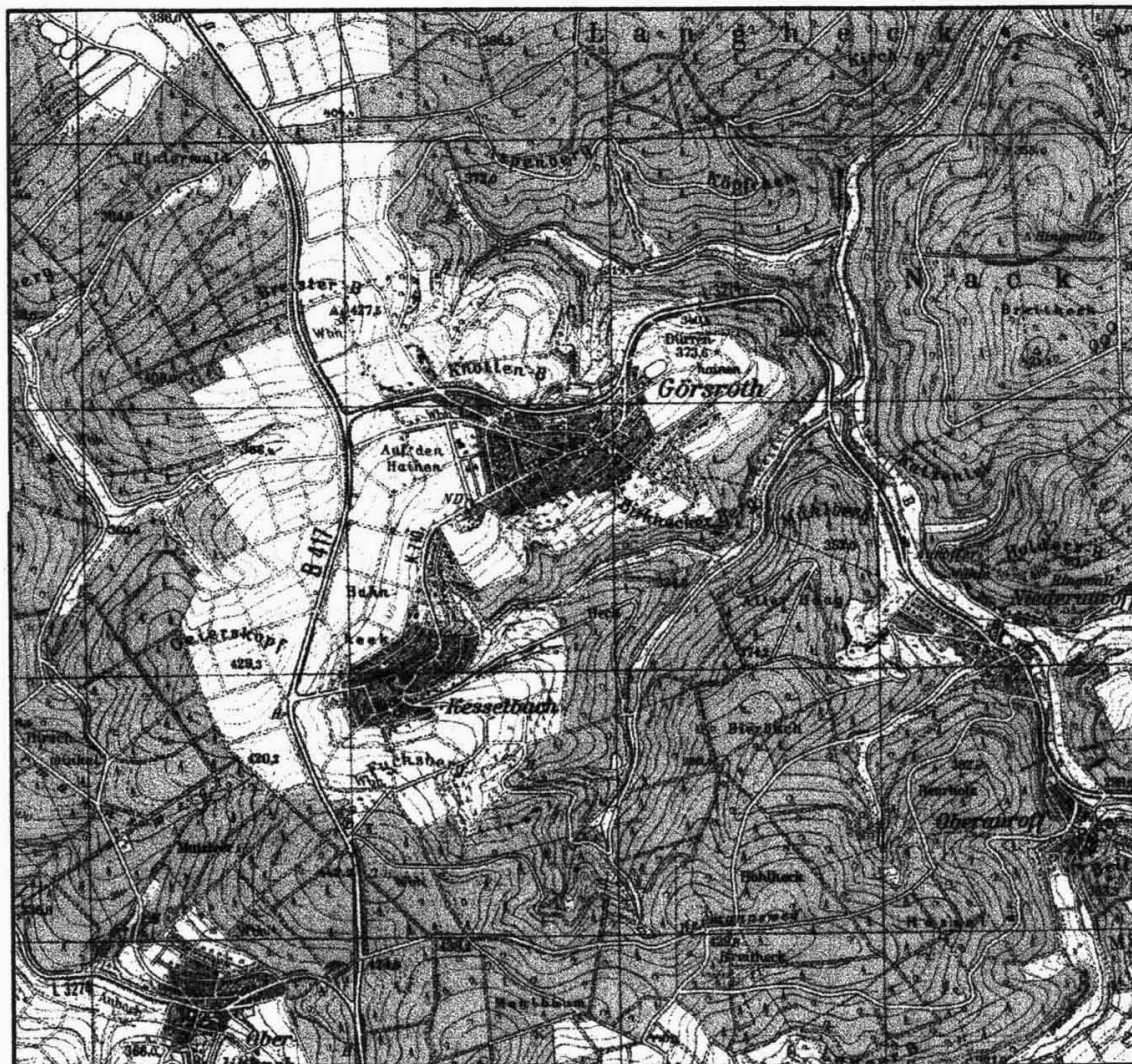




Gemeinde Hünstetten

Bebauungsplan "Auf der Hahnheck" mit integriertem Landschaftsplan



Planverfasser Volker Götte Planungsgesellschaft mbH
Landschaftsarchitekten & Ingenieure
Hunsrückstraße 56
65929 Frankfurt am Main

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

Plannummer

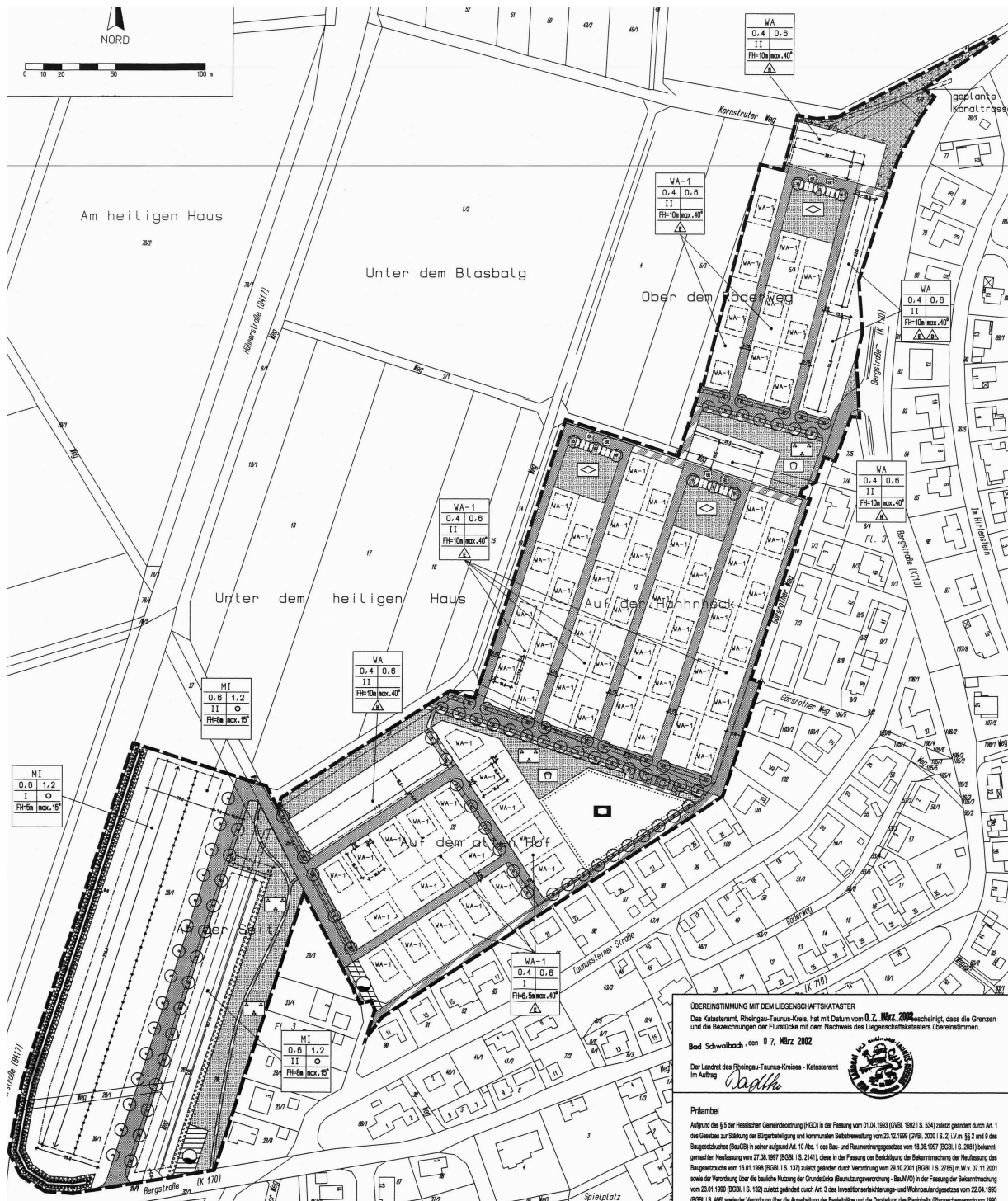
622/4

Plangröße

80 x 135 cm

Datum

24.01.2002



ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Das Katasteramt, Rheingau-Taunus-Kreis, hat mit Datum vom **07. März 2002** bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den **07. März 2002**

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



Präambel

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung und kommunalen Selbstverwaltung vom 23.12.1998 (GVBl. 2000 I S. 2) i. V. m. §§ 2 und 8 des Bundesgesetzes (BodG) in seiner auf Grund Art. 10 Abs. 1 des Basic- und Raumordnungsgesetzes vom 18.06.1997 (BGBl. I S. 2381) neuem Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Bundesgesetzes vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.10.2001 (BGBl. I S. 2788) m. W. v. 07.11.2001 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (BGBl. I S. 120) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flurstücks (Planzeichnungsverordnung 1980

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Das Katasteramt, Rheingau-Taunus-Kreis, hat mit Datum vom **07. März 2002** bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den **07. März 2002**

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



Zeichenerklärung

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

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

0,4	0,6
I	O
Fl=9m	25°-50°

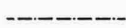
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschoße	offene Bauweise
Fl-Höchstgrenze der Firsthöhe	Dachneigung



Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen



Baulinie



Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf
hier: Kindergarten / Kindertagesstätte

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



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
hier: Fuß- und Radweg

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Regenrückhaltebecken

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



öffentliche Grünflächen



Parkanlage



begrünter Platz



Spielplatz



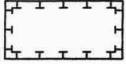
öffentliche Grünflächen, Begleitgrün

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

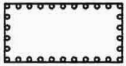


Flächen für Aufschüttungen (H max. 1,8m)

9. 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)

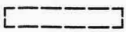


anzupflanzender Baum

10. Sonstige Planzeichen



Stellplätze, den Hausgruppen zugeordnet



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Parzellierungsvorschlag



Hauptföhrstrichtung

Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist ausnahmsweise eine Bebauung mit vier Vollgeschossen auf bis zu 800 m² Grundfläche zulässig. Diese Abweichung in der Bauhöhe ist für andere Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstgrenzen der Firsthöhen sind jeweils auf das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradienten zu beziehen.

Die Oberkante Erdgeschoss (fertiger Fußboden) darf max. 0,3 m über dem Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradienten liegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die max. zulässige Traufhöhe bei einem Vollgeschoß 3,5 m und bei zwei Vollgeschossen 6,5 m über dem Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradienten. Bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes darf die Dachhöhe 15 m über dem Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradienten nicht überschreiten.

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

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA-1 beträgt die Grundstücksmindestgröße 400 m², die maximale Grundstücksgröße beträgt 650 m². Unterschreitungen sind nur bei Grundstücken für Hausgruppen zulässig.

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

3.1 Außer Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 und 23 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind insgesamt zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

3.2 Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der Bauwiche der zukünftigen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Auf der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 1.500 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

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

5.1 Es dürfen je Wohngebäude maximal nur zwei Wohnungen errichtet werden.

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

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

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

7.1 Die öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' ist mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

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

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

Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete und Ziergehölze sowie Pflanzungen entsprechend den naturnahen Flächen zulässig.

Auf den naturnah zu gestaltenden Flächenanteilen sind Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen herzustellen. Es sind zu mindestens 70 % einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Artenliste A zu verwenden.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt gemäß den Planeinträgen und textlichen Festsetzungen Nr. 9.

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

7.2 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)

7.3 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)

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 8.1 Maßnahmen zum Wasserhaushalt
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro m² horizontal projizierter Dachfläche sind 35 l Speichervolumen vorzusehen. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Die Mindestgröße des Regenwasserspeichers muss 5 m³ betragen.
 - 8.2 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.
 - 8.3 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.
 - 8.4 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 m² ein Strauch zu pflanzen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
 - 8.5 Oberboden
Der im Planungsgebiet anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden.
 - 8.6 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)
 - 9.1 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)
 - 9.2 Begrünung der Grundstücke im Mischgebiet
Es sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenliste A zu verwenden. Pro Grundstück bzw. je angefangene 500 m² 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)
 - 9.3 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 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den beiden nördlichen Baufeldern WA-1 sind im Bereich nördlicher Grundstücksfreiflächen von der südlichen Baugrenze des Nachbargrundstücks auf mindestens 10 m Tiefe Bäume 1. und 2. Ordnung sowie geschlossene höherwüchsige Hecken unzulässig. Mindestens 50 % der Grundstücksfläche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind flächendeckend zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 9.4 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 m² 1 Laubbaum 2. oder 3. Ordnung
- mindestens je 2 m² 1 Strauch.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.5 Fassadenbegrünung

Im Mischgebiet sind Fassadenteile ohne Öffnungen ab 40 m² 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. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 10.1 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 § 8 BNatSchG aufgrund sonstiger Festsetzungen erfolgen, zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 Abs. 4 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachformen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-, Pult-, oder Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern darf die Firsthöhe abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen max. 6,5 m betragen. Eine Attikaausbildung darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 1.2 Im Mischgebiet sind bei eingeschossiger Bauweise Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Bei zweigeschossiger und der ausnahmsweise max. viergeschossigen Bauweise sind nur Pult- oder Flachdächer zulässig. Eine Attikaausbildung darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 1.3 Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig, soweit dadurch nicht der Einbau von Solarkollektoren oder Voltauanlagen verhindert wird.
- 1.4 Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,5 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 (§ 87 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 Voltauanlagen verhindert wird. Weiterhin unzulässig sind Glasbausteine sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

3. Werbeanlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 3.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind ausschließlich an Gebäuden im Mischgebiet zulässig, wobei Lichtwerbungen ausgeschlossen sind. Abweichend von Satz 1 ist Lichtwerbung in Verbindung mit der Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässig.

4. Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 4.1 Im Mischgebiet sind Einfriedungen von max. 1,8 m Höhe zulässig. Blickdichte Zäune oder Mauern sind unzulässig.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur mit Zäunen mit senkrechter Lattung, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von jeweils max. 80 cm Höhe zulässig. Sockel und durchgehende Streifenfundamente sind unzulässig. Im Bereich zwischen Wohngebäude einschließlich Stellplatz/Garage und Erschließungsstraße sind Einfriedungen unzulässig. Bei Hausgruppen sind zusätzlich blickdichte Einfriedungen aus Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zwischen Einfriedung und Erschließungsstraße ist ein mindestens 1 m breiter Streifen zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

5. Pflanzmaßnahmen Abpflanzung Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

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

C. Hinweise

1. Doppelhausbebauung

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist für den Fall eines Erstbaus einer Haushälfte der Anbau der zweiten Haushälfte entweder vertraglich im Rahmen der Grundstücks-

veräußerung oder über eine entsprechende Baulast sicherzustellen.

2. Solaranlagen
Der Einbau von Solarkollektoren und/oder Voltauanlagen wird empfohlen. Die Anlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren oder in gleicher Neigung auf dem Dach anzubringen.
3. Immissionsschutz
Laut Schallschutzgutachten vom 18.06.2001 werden in bestimmten Bereichen bauliche Schallschutzmaßnahmen mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen empfohlen.
4. Bauverbotszone an der Hühnerstraße (B 417)
Entlang der freien Strecke der B 417 ist die Bauverbotszone von 20 m (§ 9 Abs. 1 FStrG) vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.
5. Sicherung von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Bodenfunde) bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Pflanzenlisten

ARTENLISTE A - EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE

Laubbäume:	
Feld-Ahorn	<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 Mehlebeere	<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 Mehlebeere	<i>Sorbus intermedia</i> (i.S.)
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> (i.S.)

ARTENLISTE D - ARTEN FÜR EINE FASSADENBEGRÜNNUNG

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>

Präambel

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung und kommunalen Selbstverwaltung vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2) i.V.m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner aufgrund Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), diese in der Fassung der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785) m.W.v. 07.11.2001 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Änderung vom 18.12.1998 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie der Verordnung der hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977, hat die Gemeinde Hünstetten am diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.05.2001 im Amtsblatt der Gemeinde Hünstetten.

Hünstetten, den 25. März 2002

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.05.2001 und erfolgte durch Planaushang des Entwurfes des Bebauungsplanes und textlicher Erläuterung vom 21.05.2001 bis 05.06.2001.

Hünstetten, den 25. März 2002

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



3 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung) erfolgte vom 25.06.2001 bis 15.08.2001.

Hünstetten, den 25. März 2002

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES

Der Beschluss über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich des Ortes und der Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.06.2001 über den Auslegungsbeschluss informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen, lag in der Zeit vom 09.07.2001 bis 15.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich aus. Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.11.2001.

Hünstetten, den 25. März 2002

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



5 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFES DES BEBAUUNGSPLANES

Der Beschluss über die erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich des Ortes und der Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 20.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.12.2001 über den Auslegungsbeschluss informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen, lag in der Zeit vom 02.01.2002 bis 17.01.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich aus. Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23.01.2002.

Hünstetten, den 25. März 2002

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



6 MITTEILUNG ÜBER DAS ERGEBNIS DER PRÜFUNG VON VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN

Das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.02.2002 mitgeteilt.

Hünstetten, den 25. März 2002

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



7 SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES

Die Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten am 31.01.2002 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hünstetten, den 25. März 2002

(Siegelabdruck)
Bürgermeister



8 GENEHMIGUNG DURCH DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 17.10.02 gemäß § 10 BauGB vom Regierungspräsidium genehmigt.

Darmstadt, den 17.10.02

(Siegelabdruck)
Unterschrift



9 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

Hünstetten, den

(Siegelabdruck)
Bürgermeister