

Diplom-Ingenieure

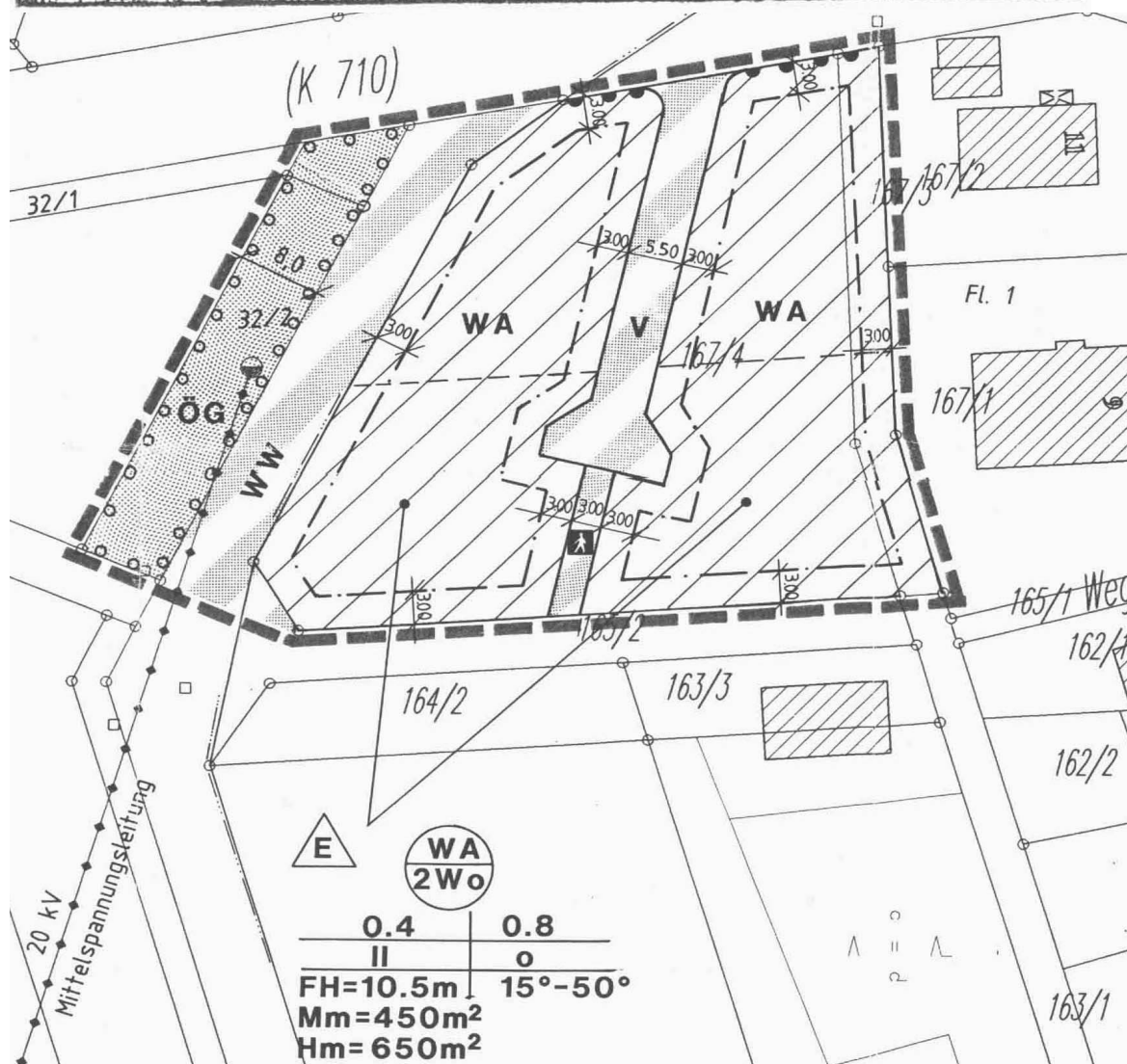
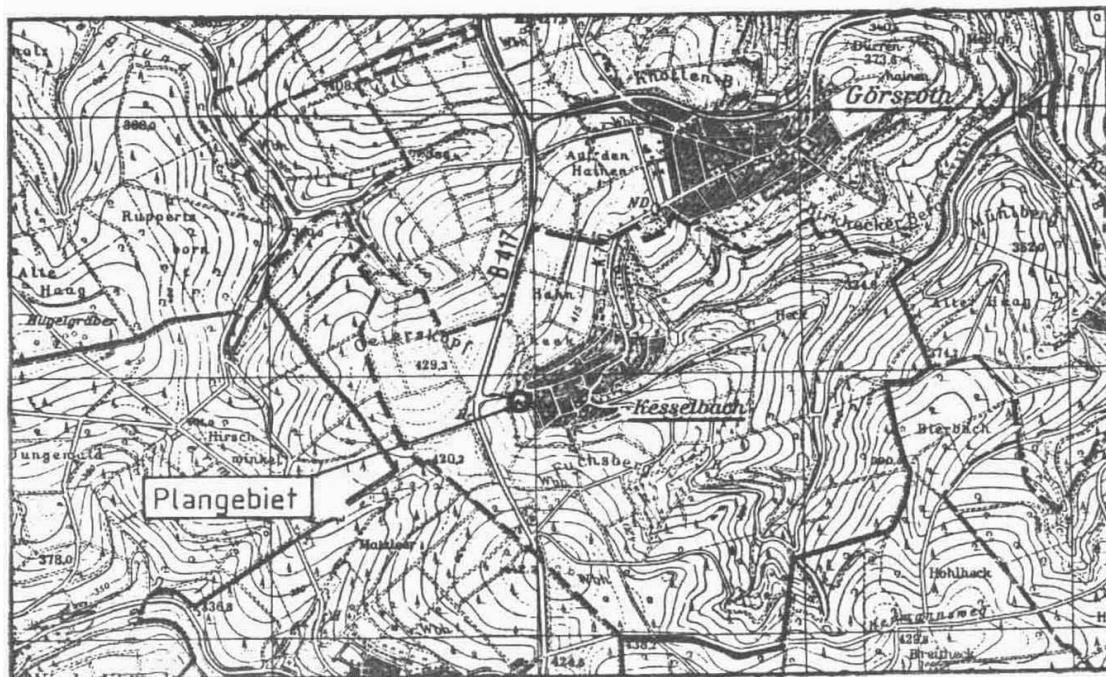
KONRAD · BECK · BEHRENDT · KOHLER

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
BAUINGENIEURWESEN
LANDSCHAFTSPLANUNG

Limburger Straße 12 a · 65232 Taunusstein · Tel.: 06128/71018 · Fax. 06128/72376

Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten-Wallbach	Projekt: Bebauungsplan "Im Boden, An der Seit" Ortsteil Kesselbach
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 500 Plan Nr.: 1 Zeichner: W. Walther Datum: Oktober 1999
Planungsstand: Rechtsplan	
Gemeinde:	Planung: Diplom - Ingenieure Konrad · Beck · Behrendt · Köhler Architektur Städtebau Bauingenieurwesen Limburger Str. 12a · Tel. 0 61 28 / 7 10 18 65232 Taunusstein / Neuhof

Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25 000 Blatt 5715 Idstein



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 5

Flurnummer

z.B.: 95

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

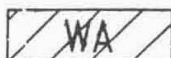
Hinweise

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§ 9 (7) BauGB]

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]

0,4|0,8

Grundflächenzahl
[§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Geschoßflächenzahl
[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

II | 0

Zahl der Vollgeschoße
[§§ 16, und 18 BauNVO]

Bauweise [§22 (2) BauNVO]

FH= 15°-50°
10,5m

Höchstgrenze der Firsthöhe
[§16 (2) 4 und §18 BauNVO]

Dachneigung



Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO] mit Beschränkung
der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]

Mm= 450m²

Mindestmaß eines Baugrundstückes nach
[§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

Hm= 650m²

Höchstmaß eines Baugrundstückes nach
[§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]



nur Einzelhäuser zulässig
[§ 9 (1) 2 BauGB, i. V. m. § 22 (2) BauNVO]



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: verkehrsberuhigter Bereich, V= 30 km/h



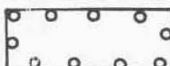
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Fußweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg



öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB]



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt [§ 9 (1) 11 BauGB].



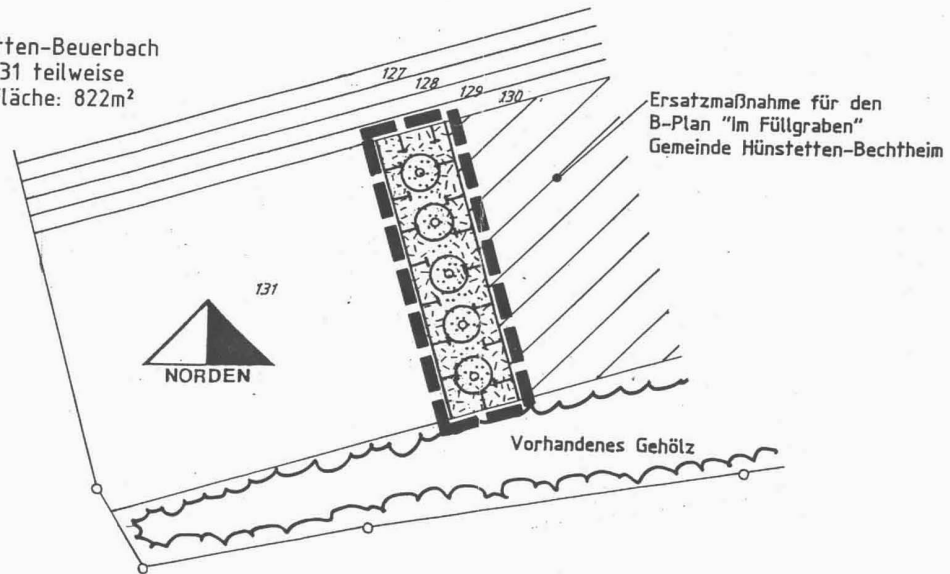
Nachrichtliche Übernahme
Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen
[§ 9 (1) 13 BauGB]

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 755).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I, S. 429).
7. Hessische Gemeindeordnung i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270).



Fläche
Gemarkung Hünstetten-Beuerbach
Flur 3, Flurstück 131 teilweise
Am Heßergraben, Fläche: 822m²

Maßstab: 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

— Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 und (6) BauGB]

zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25a BauGB]
(Streuobst auf extensiven Grünland)

Anlegen einer extensiven Mähwiese
(zweimalige Mahd/Jahr)

Staudenreiches Sukzessionsstadium

I. S. d. § 1a (3) BauGB werden gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB nachstehende Festsetzungen getroffen

Maßnahmen und deren Pflege

1. Entwicklung einer artenreichen, zweischürigen Mähwiese durch Einsaat einer Kräuterriesenmischung

Die Ackerfläche ist vorher durch 1-jährige Brache, Mahd und Mähgutentfernung oder Einsaat von stark stickstoffzehrenden Fruchtarten auszuhagern.

Pflege: 2-schürige Mahd wobei die erste Mahd Anfang bis Mitte Juni durchzuführen ist, um eine Verwertung des Schnittgutes als Grünfutter zu gewährleisten.

2. Anlage eines Streuobstbestandes unter Verwendung von standortgerechten Lokalsorten (Kern- und Steinobst). Pro 150 m² ist ein Obstbaum - Hochstamm (Stu. mind. 12 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt im Durchschnitt 12 - 13 m. Vor Pflanzung der Obstgehölze ist eine extensive Mähwiese nach dem in 1. geschilderten Verfahren zu entwickeln.

Um den Streuobstbestand herum ist ein staudenreicher Sukzessionsstreifen als Saumbiotop zu entwickeln.

Pflege: Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr zu schneiden (Erziehungsschnitt), danach ist ein Pflegeschnitt nach Bedarf in mehrjährigem Turnus durchzuführen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Die extensive Mähwiese ist mind. 1 bis max. 2mal pro Jahr. Der erste Mahdtermin sollte bis Mitte Juni erfolgen, um die Nutzung als Grünfutter zu ermöglichen.

Der Sukzessionsstreifen ist alle 3 - 4 Jahre zu mähen.

Anfallendes Mähgut ist zum größten Teil von der Fläche zu entfernen. Kleinere Schnittguthaufen können aufgeschichtet werden.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB wird nachfolgende Zuordnung getroffen:

- A** Für den Eingriff der Erschließungsstraßen mit 289 m² versiegelter Fläche wird als Ausgleich zugeordnet:
- 289 m² des Ausgleichsvolumens auf der Ausgleichsfläche im weiteren Geltungsbereich, Gemarkung Beuerbach, Flur 3, Flurst. 131 teilweise
- B** Für den privaten Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung auf 913 m² wird als Ausgleich zugeordnet:
- Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung auf einer Fläche von 380 m².
 - 533 m² des Gesamtausgleichsvolumens auf der Ausgleichsfläche im weiteren Geltungsbereich, Gemarkung Beuerbach, Flur 3, Flurst. 131 teilweise.

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		Nutzungseinschränkungen
WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o	Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Die übrigen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen

Es sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO].

Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt:

im WA auf 10,50 m

Der Bezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende natürliche Geländeniveau.

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

Beschränkung der Wohnungsanzahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 450 m², die

maximale Grundstücksgröße beträgt 650 m². Es dürfen pro Grundstück maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen und Stellplätze sind Nebenanlagen entsprechend § 4 (1) und § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

D. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und BauNVO § 21 a)

1. Garagen bzw. Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

E. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und 20 BauGB i. V. m. § 87 HBO

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es werden ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zugelassen.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

- a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis max. 10 % der Gesamtpflanzung zugelassen.
- b) Zur Ortsrandeingrünung im Westen wird eine öffentliche Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.
Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum und mindestens pro 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen.
- c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigelegt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

In Verbindung mit § 87 HBO ist das auf den Dachflächen der Neubauten des Allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 5,0 m³ vorzusehen. Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechend. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.

Auf § 17 der Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.

5. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 >(4) BauGB i. V. m. Allgemeinem Wohngebiet

A. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm- Krüppelwalm- oder Pultdächer mit einer Neigung von 15 - 50° sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zu verwenden.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen.
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.2. Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

B. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 4 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt.

2. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen nur mit Holzzäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.

Verfahrensschritte	Datum
1. Aufstellungsbeschuß	25.09.1997
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§2 (1) BauGB]	/
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	18.06.1999
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	22.06.1999
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und [§ 3 (2) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung)	07.07.1999
4. Beschluß über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	13.04.1999

a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	24.06.1999
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB]	07.07.1999
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 Abs. 2 BauGB]	12.07.1999 bis 13.08.1999
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB]	22.09.1999 bis 30.09.1999
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	11.10.1999
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	30.09.1999

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 19. Nov. 1999



Schumann
- Bürgermeister -

Katasteramt

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach 18. Nov. 1999

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

[Signature]



7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

10.03.2000

Hünstetten, den

10. März 2000

[Signature]
Schumann
- Bürgermeister -



Genehmigt

am 22. Februar 2000

Az.: V32.2-CA.109/01-KESSELBACH

Regierungspräsidium Darmstadt

Im Auftrag

