



Bebauungsplan "Unter dem heiligen Haus / Unter dem Blasbalg" mit integrierter Landschaftsplanung



Planverfasser	Büro für Städtebau und Architektur Dipl.-Ing. R. Malnar, Stadtplaner, Architekt DWB Schloßstraße 15 65329 Hohenstein	Plannummer
		713/6
	Götte GmbH Landschaftsarchitekten Hunsrückstraße 56 65929 Frankfurt am Main	Plangröße
		80 x 135 cm
		Datum
		31.05.2006

Präambel

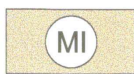
Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung und kommunalen Selbstverwaltung vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2) i.V.m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner 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 am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) 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 18.06.2002 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 01.06.2006 diesen Bebauungsplan 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	○
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)

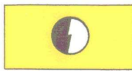


Straßenverkehrsfläche



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



Parzellierungsvorschlag



Umgrenzung von Flächen in denen aufgrund
erhöhter Verkehrsgeräusche 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 sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Speditionen, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Bauschlossereien, Stanzerien 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 die Sondergebiete 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).

Im Sondergebiet SO-2 wird die Nutzung einer Tankstelle festgesetzt, die in den v.g. Gebieten ausgeschlossen ist. Entsprechend dem Gutachten 596 fG/96 vom 16.05.2006 ist ein Nachtbetrieb ausgeschlossen.

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

1.2 Grundflächenzahl (§ 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.

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 Abgänger 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

Es sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen im Mischgebiet und 20 % der Grundstücksfläche im Sondergebiet 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 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. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs.1a BauGB i.V.m.§ 1a BauGB und § 21 BNatSchG)
- 8.1 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-, Krüppelwalm- 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 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 Metalldach 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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Im Plangebiet sind aufgrund der Außengeräuschbelastungen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Das Gutachten 596 fG/96 vom 16.05.2006 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 6.1 Aktiver Schallschutz
Lärmschutzwall entlang der B 417, Wallkrone 3.00 m über Straßenniveau
- 6.2 Passiver Schallschutz
In den im Plan gekennzeichneten Flächen wirken Straßenverkehrsgeräusche in einem Maße ein, die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 erforderlich machen. Die Verkehrsgeschälle wurden auf der Grundlage der im o.g. Gutachten beschriebenen Annahmen für die Berechnungen ermittelt. Die Flächen mit passivem Schallschutz im Bebauungsplan sind generalisierend für das zweite Obergeschoß dargestellt. In den darunter liegenden Geschossen sind geringere Schalleinwirkungen möglich. 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 |
- Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sind nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume. Die genannten resultierenden Schalldämm-Maße sind durch alle Außenbauteile gemeinsam einzuhalten. Die resultierenden Schalldämm-Maße werden neben den Schalldämm-Maßen der Außenbauteile auch beeinflusst durch deren Größe und durch die Raumabmessungen. Bei Grundflächen der Wohnräume von etwa 15 qm und einem Anteil der Fensterflächen an der Gesamt-Außenfläche von etwa 30% genügen die bereits aufgrund der Wärmeschutzverordnung erforderlichen Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R_w, R=36 dB den Anforderungen an die Schalldämmung. Für die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen erforderlich. 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.
- 6.3 Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungs-Beurteilungspegel für die Sondergebiete
In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur solche Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungs-Beurteilungspegel nicht überschreiten, der in der Planzeichnung in der für das jeweilige Baugebiet eingezeichneten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert von dem Querstrich für die Tagzeit von 6 bis 22 Uhr, und der Wert nach dem Querstrich für die Nachtzeit von 22 bis 6 Uhr gilt. Für jeden Betrieb, jede Anlage und jede Einrichtung in dem jeweiligen Baugebiet, für das die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen, damit die von dem Betrieb, von der Anlage oder von der Einrichtung ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des jeweiligen Baugebiets, für das die Festsetzung gilt, ein höherer Beurteilungspegel (nach der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998) erzeugt wird, als er an dem Punkt bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung, Reflexion oder Absorption) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter der jeweiligen Teilfläche des Betriebs, der Anlage oder der Einrichtung für den die Festsetzung gilt, der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungs-Beurteilungspegel abgestrahlt würde. 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. In dem Sondergebiet SO 2 "Tankstelle" sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Gesamt-Schallimmissionen die mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungs-Beurteilungspegeln von tags 66 dB(A) / nachts 51 dB(A) ermittelten zulässigen Beurteilungspegel an den nächsten Aufenthaltsräumen außerhalb des jeweiligen Baugebiets nicht überschreiten.
- 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 Voltauakanlagen 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	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hänge-Birke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus spec.
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Apfelbaum	Malus domestica	Liguster	Ligustrum vulgare
Zitter-Pappel	Populus tremula	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Süß-Kirsche	Prunus avium	Traubenkirsche	Prunus padus
Birnbaum	Pyrus communis	Schlehe	Prunus spinosa
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hunds-Rose	Rosa canina
Silber-Weide	Salix alba	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aria	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

ARTENLISTE B - EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BÄUME

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

ARTENLISTE C - ARTEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

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

ARTENLISTE D - ARTEN FÜR EINE FASSADENBEGRÜNUNG

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

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 24.04.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.12.2005 im amtlichen Bekanntmachungsorgan (Idsteiner Zeitung) der Gemeinde Hünstetten.

Hünstetten, den - 2. Juni 2006



(Siegelabdruck)
Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.02.2006 und erfolgte durch Planaushang des Entwurfes des Bebauungsplanes und textlicher Erläuterung am 22.02.2006.
Hünstetten, den

- 2. Juni 2006



(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 03.03.2006 bis 12.04.2006.
Hünstetten, den

- 2. Juni 2006



(Siegelabdruck)
Bürgermeister

4. 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 24.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.03.2006 über den Auslegungsbeschluss informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen, lag in der Zeit vom 06.03.2006 bis 07.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich aus. Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 29.05.2006.
Hünstetten, den

- 2. Juni 2006



(Siegelabdruck)
Bürgermeister

5. ERNEUTE ÖFFENTL. 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 29.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.05.2006 über den Auslegungsbeschluss informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen, lag in der Zeit vom 08.05.2006 bis 22.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich aus. Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 29.05.2006.
Hünstetten, den

- 2. Juni 2006



(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 09.06.2006 mitgeteilt.
Hünstetten, den

- 2. Juni 2006



(Siegelabdruck)
Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES

Die Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten am 01.06.2006 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Hünstetten, den

- 2. Juni 2006



(Siegelabdruck)
Bürgermeister

8. GENEHMIGUNG DURCH DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 BauGB vom
Regierungspräsidium genehmigt. Genehmigt
Darmstadt, den

am 07. Juli 06
Az.: III 31.2-61 d 02/01-107
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Krone



9. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde über den Bebauungsplan, bestehend aus den plan-
zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und beigefügter Begründung, wurde am
12.07.06 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 Bestim-
mungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den
§§ 39 ff. BauGB hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).
Hünstetten, den

(Siegelabdruck)
Bürgermeister