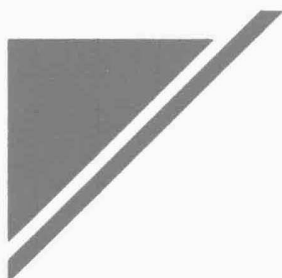


Bebauungsplan der Gemeinde Hünstetten MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Ortsteil Ketternschwalbach Für das Gebiet "Am Eselsweg"

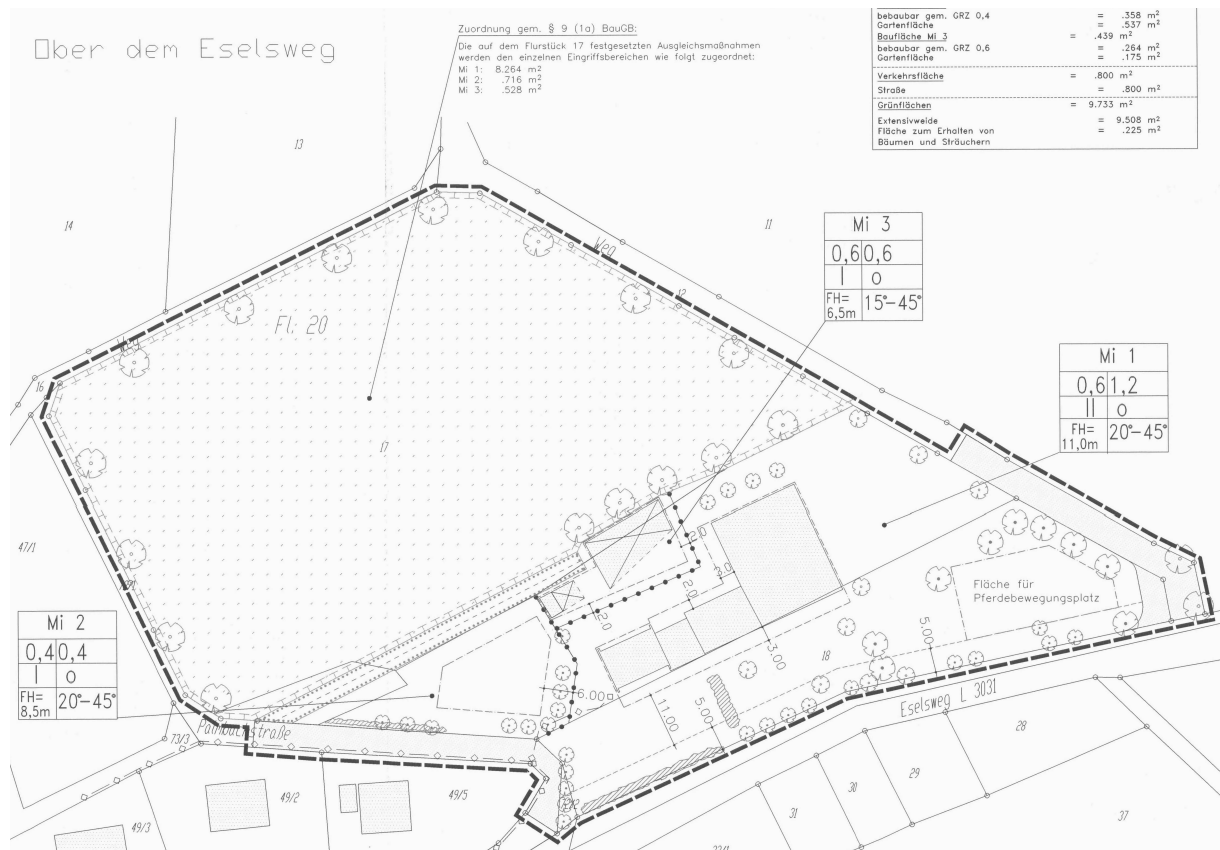
SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Projekt: Bebauungsplan "Am Eselsweg" Ortsteil Ketternschwalbach		Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten–Wallbach	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:500	
		Plan Nr.: 1	
Planungsstand: Rechtsplan		Zeichner: M.W.	
		Datum: November 2001	
CAD–Datei: Hünstetten/Kettern/ Rechtsplan		Planung SLE - CONSULT Bauleitplanung Landschaftsplanung Erschließung Dipl. Ing. Egon Köhler Rudolf-Dietz-Str.13 65520 Bad Camberg Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34- 900 403	
Zeichn.–Nr.:			
Geprüft:			



Flächenbilanz	
Gesamtfläche	= 16.962 m ²
Mischgebiet (Mi)	
Baufläche Mi 1	= 5.095 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 3.057 m ²
Gartenfläche	= 2.038 m ²
Baufläche Mi 2	= .895 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= .358 m ²
Gartenfläche	= .537 m ²
Baufläche Mi 3	= .439 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= .264 m ²
Gartenfläche	= .175 m ²
Verkehrsfläche	= .800 m ²
Straße	= .800 m ²
Grünflächen	= 9.733 m ²
Extensivweide	= 9.508 m ²
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	= .225 m ²

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 20

Flurnummer

z.B.: 17

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Dachfläche



unterirdische Versorgungsleitung der Telekom

Planung



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

Mi	

Mischgebiet (Nr. des Teilbereiches)

[§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO]

Grundflächenzahl
[§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Geschoßflächenzahl
[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

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

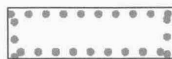
Bauweise
[§22 (2) BauNVO]

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

Dachneigung



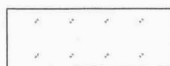
Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
[§ 9 (1) 25b BauGB]



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



hier: Extensivweide



zu erhaltende Bäume
[§ 9 (1) 25b BauGB]



zu pflanzende Bäume
[§ 9 (1) 25a BauGB]



zu erhaltende Hecke
[§ 9 (1) 25b BauGB]



5.00 m breiter Uferschutzstreifen
gem. § 68 HWG

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 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. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 755).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 429).
7. Hessische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).
9. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18. Januar 1977 (GVBl. I, S. 102).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

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

Nutzungsschablone für das Mischgebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen
Mi 1	0,6	1,2	II	o	Die gem. § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig [§ 1 (6) BauNVO]. Gem. § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
Mi 2	0,4	0,4	I	o	Die gem. § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig [§ 1 (6) BauNVO]. Gem. § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
Mi 3	0,6	0,6	I	o	Die gem. § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig [§ 1 (6) BauNVO]. Gem. § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 18 BauNVO

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

Mi 1: Max. 11,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Mi 2: Max. 8,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Mi 3: Max. 6,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Bezugspunkt ist das mittlere, am Gebäude anstehende Geländeniveau.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 und § 23 BauNVO sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

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

Stellplätze Garagen bzw. Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen im Mischgebiet ausschließlich auf Flurstück 17 zulässig.

E. Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a. u. b. und 20 BauGB

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

Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für Stellplätze sind ausschließlich teilversiegelnde und retentionsfähige Bodenbeläge wie Schotterrasen, Rasenkammersteine o. ä. (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

2. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung und Pflege von Saumstreifen

- a) In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzgebot für Einzelbäume und Büsche) sowie entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einzelbäume und Büsche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzeerhaltung sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang mit standorttypischen Arten nachzupflanzen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.
- c) Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- d) Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen (1 Baum zählt 10m², 1 Strauch zählt 1m²). Nadelgehölze bzw. Ziergehölze sind bis max. 10% der Gesamtpflanzung zugelassen. Laubbäume sind in der Pflanzqualität, Hochstamm (Stu. 16–18 cm m. B.) zu pflanzen. Vorhandene Baumgehölze sind hierbei anzurechnen. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen.
- e) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach der Maßgabe der Artenverwendungsliste (siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu erfolgen.
- f) Fassaden:
Bei Neubauten sind Gebäudewände zu 30 % ihrer Fläche mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wahlweise zu verwenden.

F. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 (1) 24 BauGB i. V. m. § 9 (4) BauNVO]

Zur Minimierung der Emissionen einer möglichen Pensionstierpferdehaltung gelten folgende Anforderungen:

1. Es sind maximal 6 Pferde zulässig.
2. Die Stallluft ist über entsprechende technische Anlagen abzusaugen und über das Dach abzuleiten.
3. Eine Mistlagerung ist ausschließlich östlich des Gebäudes oder im östlichen Teil der Flurstücks Nr. 17 zulässig.
4. Die Zufahrt darf ausschließlich über Flurstücks Nr. 12 erfolgen.

Hinweis:

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege –Ostflügel– in 65203 Wiesbaden–Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu schützen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

B. Bauform

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach und Pultdach.
Dachneigung 15–45° im Mi 3 und 20–45° im Mi 1 und Mi 2
Bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen sind Flachdächer von 0–15° nur in begrünem Zustand zulässig. Ausnahmen bilden Carports.
- 1.1 Andere Dachformen sind nicht zulässig.
2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortsgang erfolgen.
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
3. *Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und reflektierende Fassadenverblendungen* sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, schwarze, schieferfarbene, anthrazitfarbene, dunkelgraue, dunkelbraune und dunkelrote Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich anzupassen.
4. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

B. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 20 % der Gebäudelänge und 0,7 m Höhe begrenzt.
2. Die maximale Höhe der baulichen Anlage darf nicht durch Werbeanlagen überschritten werden.
3. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
4. Gemäß § 87 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB sind Einfriedungen nur als Maschendrahtzaun, als Holzstaketenzaun oder Lebendeinfriedung zulässig. Ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.
Zaunsockel sind bis auf die Eingangsbereiche unzulässig. Die Zaununterkante muß mindestens 8 cm über dem anstehenden Gelände sein. Die Einfriedungen sind mit Ausnahme der Eingangsbereiche mit einer Hecke abzupflanzen (Lebendeinfriedung), wobei Arten der Artenverwendungsliste zu verwenden sind.

C. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Gem. § 87 HBO ist bei Neubauten das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen vorzusehen. Eine unmittelbare Verbindung der Leitungssysteme für Trinkwasser und Regenwasser ist nicht zulässig. Die Trinkwasserspeisung muß der DIN 1988 entsprechen. Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal oder den die L 3031 begleitenden Graben anzuschließen ist.

Verfahrensschritte	Datum
1. Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	23.11.2000
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	27.01.2001
2. Bürgerbeteiligung	
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	27.01.2001

b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen	05.02.2001 bis 19.02.2001
3. Beschluss über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB] und die gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.	07.03.2001
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	10.05.2001
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB]	14.05.2001
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 Abs.2 BauGB] und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB.	21.05.2001 bis 21.06.2001
4. Prüfung der im Verfahren vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB] –Abwägungsbeschluss	25.10.2001
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	26.11.2001
6. Satzungsbeschluss gemäß [§ 10 (1) BauGB]	25.10.2001

Für das Verfahren
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den - 3. Mai 2002



[Signature]
Petri
– Bürgermeister –

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 3.5.2002 Ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten den - 3. Mai 2002



[Signature]
Petri
– Bürgermeister –

Katasteramt

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

Bad Schwalbach - 04. Feb. 2002

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

[Signature]

