

# HÜNSTETTEN - KETTERNSCHWALBACH Bebauungsplan OBER DEM BANNGARTEN

## BEBAUUNGSPLAN

§ 9 BauGB

## GRÜNORDNUNGSPLAN

§ 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

PROJEKT-NR. : 30.47

PLAN-NR. : 6

MASSTAB : 1 : 1.000

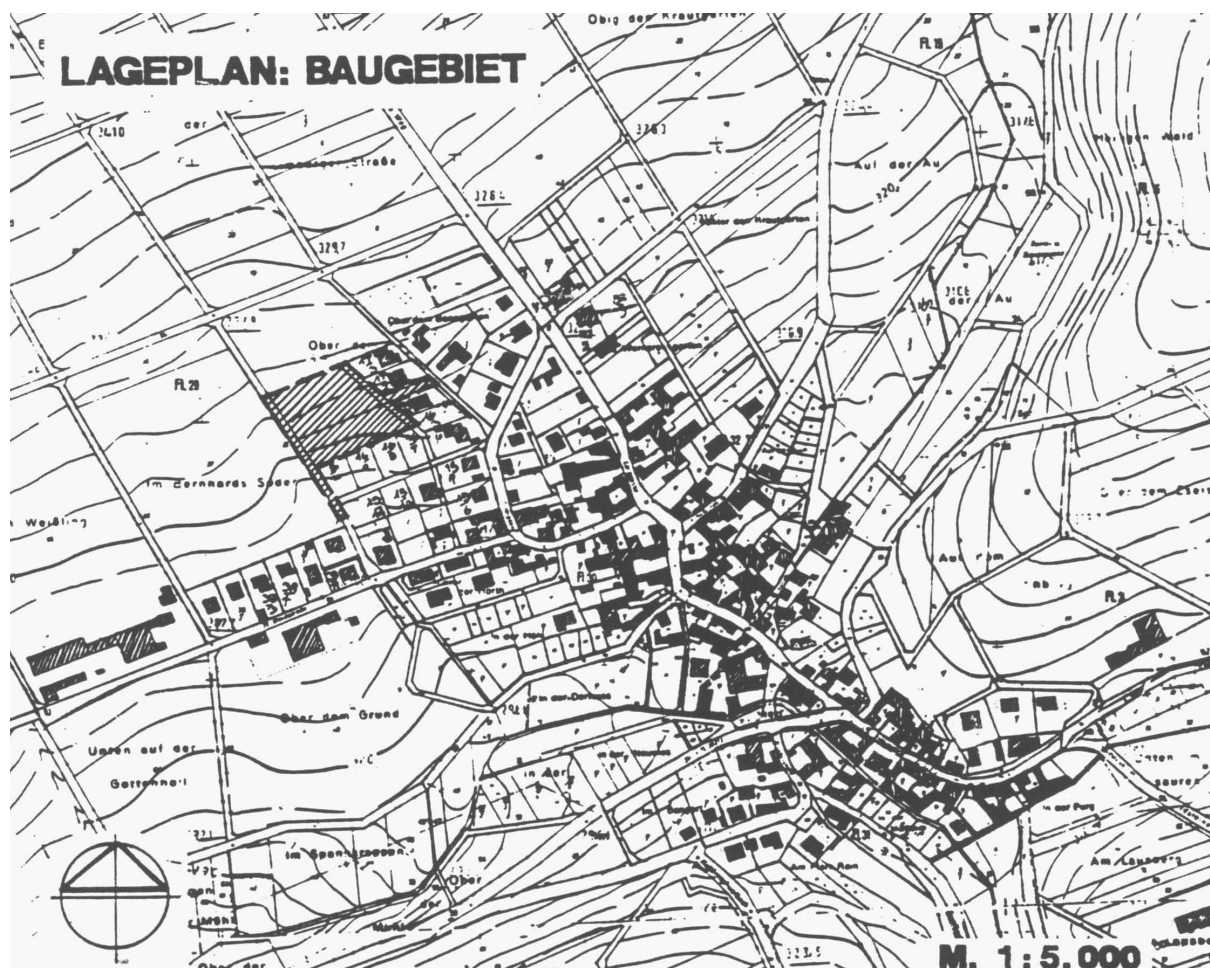
DATUM : 01/97

GRÖSSE : 70/135

BEARBEITER : RF

PLANUNGSBÜRO  
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 6 5 1 8 9 WIESBADEN  
TELEFON 06 11 / 30 01 23 TELEFAX 06 11 / 30 41 05





# LEGENDE

|                                                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>WA</b>                                                                         |              |
| 0,3                                                                               | 0,3          |
| I                                                                                 | O            |
|  | SD<br>30-45° |
| TH = max. 4,0 m<br>FH = max. 10,0 m                                               |              |

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

0,3 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 19 BauNVO)  
0,3 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 20 BauNVO)

I MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)  
O OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)

 ED NUR EINZEL- / DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)  
SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH  
30-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE ( in Meter)  
FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (in Meter)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH



VERKEHRSGRÜN



WIRTSCHAFTSWEG



FUSSWEG

## ANPFLANZUNG VON BÄUMEN / STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Ga

GARAGEN

St

STELLPLÄTZE



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



VORHANDENE KATASTERGRENZE

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN



GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)



BERGSEITIGE BEBAUUNG



TALSEITIGE BEBAUUNG



TRAUFSÄNDIGE BEBAUUNG



GIEBELSTÄNDIGE BEBAUUNG

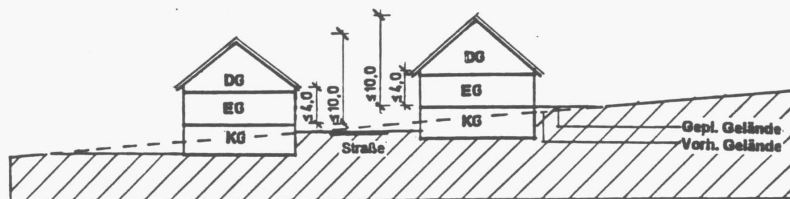
## SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M. 1 : 500 FESTSETZUNG TRAU- UND FIRSTHÖHEN

### Talseitige Bebauung

FOK EG +/- 0,5 m bez. auf OK Straße  
TH max. 4,0 m über FOK EG  
FH max. 10,0 m über FOK EG

### Bergseitige Bebauung

FOK EG 2,5 m - 3,5 m über OK Straße  
TH max. 4,0 m über FOK EG  
FH max. 10,0 m über FOK EG



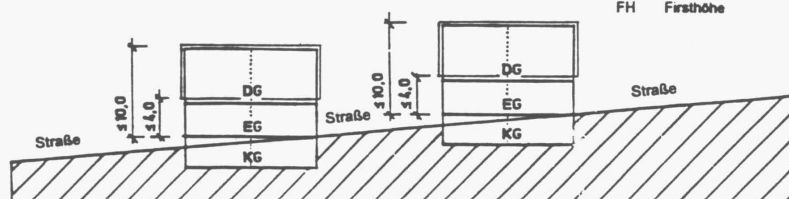
FOK Fußbodenoberkante  
OK Oberkante Straße  
EG Erdgeschoß  
KG Kellergeschoß  
DG Dachgeschoß  
TH Traufhöhe  
FH Firsthöhe

## SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M. 1 : 500 FESTSETZUNG TRAU- UND FIRSTHÖHEN

### Traufständige Bebauung

FOK EG OK Straße bis max. 0,5 m über OK Straße  
TH max. 4,0 m über FOK EG  
FH max. 10,0 m über FOK EG

FOK Fußbodenoberkante  
OK Oberkante Straße  
EG Erdgeschoß  
KG Kellergeschoß  
DG Dachgeschoß  
TH Traufhöhe  
FH Firsthöhe

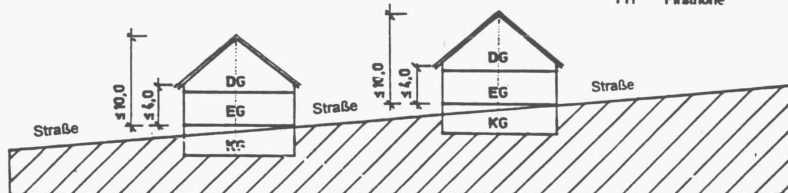


## SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M. 1 : 500 FESTSETZUNG TRAUFG- UND FIRSTHÖHEN

### Giebelständige Bebauung [G]

FOK EG OK Straße bis max. 0,5 m über OK Straße  
TH max. 4,0 m über FOK EG  
FH max. 10,0 m über FOK EG

|     |                   |
|-----|-------------------|
| FOK | Fußbodenoberkante |
| OK  | Oberkante Straße  |
| EG  | Erdgeschoß        |
| KG  | Kellergeschoß     |
| DG  | Dachgeschoß       |
| TH  | Traufhöhe         |
| FH  | Firsthöhe         |



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Die gem. § 4 (2) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, dies gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe + Tankstellen.

#### 2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Wendehammer), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittellachse des Gebäudes.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) darf bei der talseitigen Bebauung an keiner Stelle mehr als 0,50 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) muß bei der bergseitigen Bebauung 2,50 - 3,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) der als giebel- bzw. traufständig festgesetzten Bebauung muß auf der Höhe OK Straße oder bis zu 0,50 m darüber liegen.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Traufhöhe der Nebenanlagen darf 75 % der Traufhöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

#### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14 + 23 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenvorsprünge, Erker, Vorbauten, Balkone, angebaute Garagen, etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

- Sind auf den Grundstücken Garagen und Stellplätze festgesetzt, so sind diese nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Wenn die festgesetzte Fläche für die erforderliche Stellplatzzahl nicht ausreicht, sind darüberhinaus gem. § 23 (5) BauNVO Garagen und Stellplätze auch auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausschließlich Nebenanlagen zur Gartengestaltung (z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen) bis max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und 35 m<sup>2</sup> umbauten Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i.S. des § 2 (9) HBO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

#### 4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest- und Höchstwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

| BAUGRUNDSTÜCK     | MINIMUM            | MAXIMUM            |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Einzelhäuser      | 450 m <sup>2</sup> | 700 m <sup>2</sup> |
| Doppelhaushälften | 350 m <sup>2</sup> | 450 m <sup>2</sup> |

Bei Eckgrundstücken ist eine Überschreitung der Maximalwerte um bis zu 20 % zulässig.

#### 5. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind max. 2 eigenständige Wohneinheiten, bei gewerblicher Nutzung zusätzlich nur 1 Wohneinheit zulässig.

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesene Verkehrsfläche ist als Mischzone niveau-gleich herzustellen.
- Für jedes Grundstück sind nur eine Zufahrt von max. 6,00 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig.

#### 7. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.8.1 - 8.5 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH Urteil anerkannt).

#### 8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die im Plan festgesetzten Einzelbäume + Gehölzstrukturen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. A.8.1 - 8.3 mit einer Abweichung von +/- 2,00 m herzustellen. Nur bei Überlagerungen

mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

- Fensterlose Fassaden über 50 m<sup>2</sup> sind mit Kletter- oder Rankpflanzen gem. Punkt A.8.5 zu begrünen.
- Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mind. ein großkroniger Laubbaum gem. Punkt A.8.1 + 8.2 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu entwickeln.

#### ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| 3 x v.                | - 3 x verpflanzt                         |
| 200/250               | - Gehölzgrößen in Zentimeter             |
| m.B.                  | - mit Ballen                             |
| m.Tb.                 | - mit Topfballen                         |
| 1 St./ m <sup>2</sup> | - Anzahl der Pflanzen pro m <sup>2</sup> |
| 2 St./ m              | - Anzahl Heckenpflanzen pro m            |

#### 8.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Laubbäume/Mindestgröße | - Hochstamm 3 x v. 16/18        |
| Acer platanoides       | - Spitzahorn                    |
| Acer pseudoplatanus    | - Bergahorn                     |
| Alnus glutinosa        | - Schwarzerle                   |
| Carpinus betulus       | - Hainbuche                     |
| Fraxinus excelsior     | - Esche                         |
| Quercus petraea        | - Traubeneiche                  |
| Quercus robur          | - Stieleiche                    |
| Tilia cordata          | - Winterlinde                   |
| Obstbäume/Mindestgröße | - Hochstamm                     |
|                        | - APFELSORTEN                   |
|                        | Baumanns Renette                |
|                        | Bohnapfel                       |
|                        | Oldenburger                     |
|                        | Ontarioapfel                    |
|                        | Winterrambour                   |
|                        | - BIRNENSORTEN                  |
|                        | Bosc's Flaschenbirne            |
|                        | Conference                      |
|                        | Gute Graue                      |
|                        | Pastorenbirne                   |
|                        | - KIRSCHSORTEN                  |
|                        | Büttners Rote Knorpelkirsche    |
|                        | Große Schwarze Knorpelkirsche   |
|                        | Hedelfinger                     |
|                        | Schneiders Späte Knorpelkirsche |
|                        | - ZWETSCHGENSORTEN              |
|                        | Bühler Frühzwetschge            |
|                        | Hauszwetschge                   |
| etc.                   |                                 |

#### 8.2 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Mindestgröße | - Heister 2 x v. 200/250 |
|--------------|--------------------------|

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Acer campestre      | - Feldahorn      |
| Acer platanoides    | - Spitzahorn     |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn      |
| Alnus glutinosa     | - Schwarzerle    |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche      |
| Fraxinus excelsior  | - Esche          |
| Prunus padus        | - Traubenkirsche |
| Quercus petraea     | - Traubeneiche   |
| Quercus robur       | - Stieleiche     |
| Tilia cordata       | - Winterlinde    |
| etc.                |                  |

### 8.3 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

|                            |                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Mindestgröße               | - Leichte Sträucher 1 x v. 70/90,<br>1 St./1,5 m <sup>2</sup> |
| Cornus mas                 | - Kornelkirsche                                               |
| Cornus sanguinea           | - Roter Hartriegel                                            |
| Corylus avellana           | - Haselnuß                                                    |
| Euonymus europaeus         | - Pfaffenhütchen                                              |
| Ligustrum vulgare          | - Gemeiner Liguster                                           |
| Ligustrum vulg. Atrovirens | - Immergrüner Liguster                                        |
| Lonicera xylosteum         | - Heckenkirsche                                               |
| Prunus mahaleb             | - Weichselkirsche                                             |
| Prunus spinosa             | - Schlehe                                                     |
| Rhamnus frangula           | - Faulbaum                                                    |
| Rosa canina                | - Heckenrose                                                  |
| Salix caprea               | - Salweide                                                    |
| Viburnum lantana           | - Wolliger Schneeball                                         |
| Viburnum opulus            | - Wasserschneeball                                            |
| etc.                       |                                                               |

### 8.4 HECKENPFLANZEN

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Mindestgröße     | - 2 x v. 80/100, 2 St./m |
| Acer campestre   | - Feldahorn              |
| Carpinus betulus | - Hainbuche              |
| Cornus mas       | - Kornelkirsche          |
| Ligustrum i.S.   | - Ligusterarten          |
| Taxus baccata    | - Eibe                   |
| etc.             |                          |

### 8.5 KLETTERPFLANZEN

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Mindestgröße           | - 2 x v. m.B. oder m.Tb. |
| Clematis mont. Rubens  | - Anemonenwaldrebe       |
| Hedera helix           | - Gemeiner Efeu          |
| Hedera helix Hibernica | - Irländischer Efeu      |
| Kletterrosen           | - In Sorten              |
| Lonicera caprifolium   | - Jellängerjellieber     |
| Parthenocissus         |                          |
| tric. Veitchii         | - Wilder Wein            |
| Polygonum aubertii     | - Knöterich              |
| Wisteria sinensis      | - Blauregen              |
| etc.                   |                          |

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 HBO

### 1. BEBAUUNG

#### 1.1 Dächer

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig angebauten Garagen mit Pultdächern bei einer Minstdachneigung von 20° hergestellt werden können.
- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden, ausgenommen Garagen.
- Der Traufüberstand muß einschl. Dachrinne 0,50 m - 0,70 m, der Ortgangüberstand 0,30 m - 0,50 m betragen, ausgenommen Garagen.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rotbraun und braun sowie Naturschiefer verwendet werden, glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen begrünte Flachdachgaragen. Dachgauben mit einer Breite bis max. 1,00 m können auch mit Zinkblech eingedeckt werden.
- Dachflächenfenster sind nur mit einer Glasfläche bis max. 0,80 m x 1,20 m für Küchen und Nebenräume nach DIN 283 zulässig.
- *Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m, Zwerggiebel oder Zwerghäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.*
- Dachgauben sind nur als Einzel- oder Doppelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.
- Traufe und Ortgang der Gauben sind mit einem Dachüberstand von 0,20 m - 0,50 m auszubilden.
- Die Längenausdehnungen von Dachflächenfenstern und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerggiebel und Zwerghäuser sind nur in Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern und Doppelhaushälften betragen, jedoch nicht mehr als 4,00 m.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerggiebel und Zwerghäuser müssen dem Hauptdach entsprechen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei begrünten Flachdachgaragen dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

## 1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall, Kunststoff, glänzenden Materialien und Keramikplatten.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und Volltonfarben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- und Naturstein herzustellen.
- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,40 m Höhe sind so zu unterteilen, daß quadratische oder stehende Glasformate entstehen.

- Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten unter Beachtung der vorstehenden Fenstergliederung zulässig. Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

## 2. FREIFLÄCHEN

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gem. Punkt A.8.3 + 8.4 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
- Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen, etc. sind nur wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzapflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## 3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

- Als Einfriedungen sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden. Einfriedungsmauern bis max. 1,00 m Höhe sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig und mit Kletterpflanzen gem. Punkt A.8.5 vollflächig zu begrünen.

## 4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
- Grelle Farbgebungen (Leuchtfarben) sind bei den Werbeanlagen nicht zu verwenden.
- Leuchtreklame ist nicht zulässig.

## 5. ERDAUSHUB

- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauaushub ist gem. § 87 (2) Nr. 4 HBO auf dem Baugrundstück wieder einzubauen. Diese Festsetzung ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

## 6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

- Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind 2-stufige Regenwasserzisternen auf den Grundstücken

unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Zur Nutzung des Brauchwassers sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden.

- Die Zisternen sind so zu bemessen, daß der Speicherraum für Brauchwasser mind.  $3 \text{ m}^3$  und das Rückhaltevolumen  $2,75 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  Dachfläche, mind. jedoch  $3 \text{ m}^3$  beträgt. Der Notüberlauf ist auf max.  $0,5 \text{ l/s}$  je Grundstück zu begrenzen und kann in die Straßentwässerung abgeleitet werden.

## **C. HINWEISE**

### **1. BODENDENKMALE**

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

### **2. ENERGIEVERSORGUNG**

- Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

### 3. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

### 4. EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

### 5. ABFALLWIRTSCHAFT

- Für das gesamte Baugebiet wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen, um das Abfallaufkommen zu reduzieren.

### 6. BRAUCHWASSERVERSORGUNG

- Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für die Bewässerung des Gartens und die Toilettenspülung ist im Bereich der Haushalte darauf zu achten, daß das Leitungssystem entsprechend DIN 1988 ausgeführt wird. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Hauses ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme der Gemeinde HÜNSTETTEN anzuzeigen. Weiter wird in diesem Zusammenhang besonders auf § 15 der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Wasserversorgung (AVBWasserV) hingewiesen.

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 833).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.94 (GVBl. I S. 775).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GVBl. I S. 102).

- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) zuletzt geändert am 27.03.1996 (GVBl. I S. 110).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErIG) vom 17.05.1990 (BGBI. I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25.09.1990 (GVBl. I S. 563).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBI. I S. 880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBI. I S. 1440).

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gem. § 2 (1) BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die Anwendung der Regelungen des BauGB-MaßnahmenG durch die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN in ihrer Sitzung am 15.12.1994 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Hünstetten- Wallbach, den 15. Mai 1997



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN  
Bürgermeister

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gem. § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG wurde von der Anwendung des § 3 (1) BauGB abgesehen. Den Bürgern wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben

Hünstetten- Wallbach, den 15. Mai 1997



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN  
Bürgermeister

### 3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 03.09.1996 bis 10.10.1996 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

Hünstetten- Wallbach, den 15. Mai 1997



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN  
Bürgermeister

#### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1994 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gem. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG wurde die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen vom 23.09.1996 bis einschließlich 10.10.1996 verkürzt, da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Hünstetten- Wallbach, den 15. Mai 1997



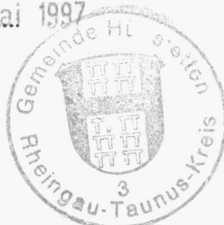
Der Gemeindevorstand

SCHUMANN  
Bürgermeister

#### 5. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gem. § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13.02.1997 alle vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Hünstetten- Wallbach, den 15. Mai 1997



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN  
Bürgermeister

#### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung von HÜNSTETTEN hat am 13.02.1997 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

Hünstetten- Wallbach, den 15. Mai 1997



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN  
Bürgermeister

#### 7. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

Hünstetten- Wallbach, den 15. Mai 1997



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN  
Bürgermeister

#### 8. INKRAFTTRETEN

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient und gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist er gem. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG nicht der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde am 19.4.97 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan und die Begründung in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Hünstetten- Wallbach, den 15. Mai 1997



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN  
Bürgermeister

10/7.97