

AM KETTERNSCHAWALBACHER PFAD / DAUMRICH

§ 9 BauGB

§ 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

PROJEKT-NR. : 30.57

PLAN-NR. : (CAD-2) 06

MASSTAB : 1 : 1.000

DATUM : 02.02.1999

GRÖSSE : 119x70

BEARBEITER : MM/HM

HUBERT HENDEL

TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05

ÜBERSICHTSPLAN

(M. 1 : 5.000)



VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



FUSSWEG



WIRTSCHAFTSWEG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



STREUOBSTWIESE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



GRÜNLAND

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



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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)



ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 (4) + § 16 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



VORHANDENE KATASTERGRENZE

SONSTIGE DARSTELLUNG



GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

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

TALSEITIGE BEBAUUNG

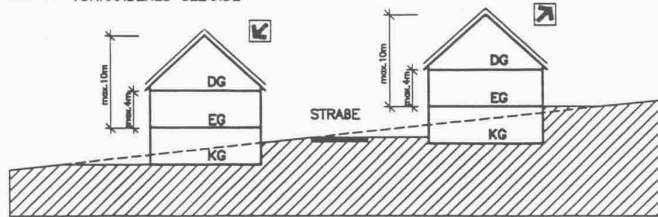
FOK EG bis max. 0,5 m über OK Straße
TH max. 4,0 m über FOK EG
FH max. 10,0 m über FOK EG

FOK FUSSBOGENOBERKANTE
OK OBERKANTE STRASSE
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS
DG DACHGESCHOSS
TH TRAUFGHÖHE
FH FIRSHÖHE

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

—— GEPLANTES GELÄNDE
---- VORHANDENES GELÄNDE



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

TRAUFSTÄNDIGE, TALSEITIGE BEBAUUNG

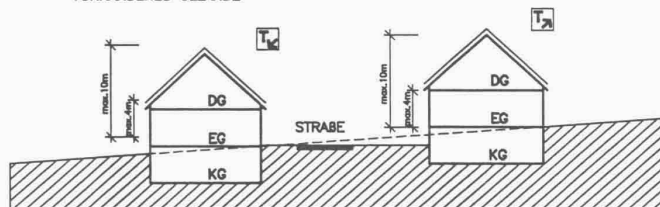
FOK EG bis max. 0,5 m über OK Straße
TH max. 4,0 m über FOK EG
FH max. 10,0 m über FOK EG

FOK FUSSBOGENOBERKANTE
OK OBERKANTE STRASSE
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS
DG DACHGESCHOSS
TH TRAUFGHÖHE
FH FIRSHÖHE

TRAUFSTÄNDIGE, BERGSEITIGE BEBAUUNG

FOK EG bis max. 1,5 m über OK Straße
TH max. 4,0 m über FOK EG
FH max. 10,0 m über FOK EG

—— GEPLANTES GELÄNDE
---- VORHANDENES GELÄNDE

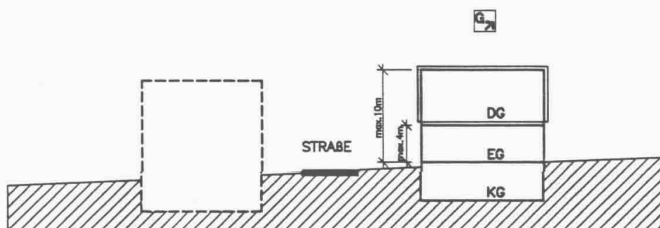


SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M.1:500 FESTSETZUNG TRAUFG- UND FIRSHÖHEN

GIEBELSTÄNDIGE, BERGSEITIGE BEBAUUNG

FOK EG bis max. 1,0 m über OK Straße
TH max. 4,0 m über FOK EG
FH max. 10,0 m über FOK EG

FOK FUSSBOGENOBERKANTE
OK OBERKANTE STRASSE
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS
DG DACHGESCHOSS
TH TRAUFGHÖHE
FH FIRSHÖHE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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

- Die gem. § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gem. § 5 (2) BauNVO im Dorfgebiet (MD) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gem. § 5 (3) BauNVO im Dorfgebiet (MD) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

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.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) darf bei der talseitigen Bebauung auf der Höhe des Bezugspunktes und bis zu 0,50 m darüberliegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) muß bei der bergseitigen Bebauung 2,50 - 3,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) darf bei der traufständigen talseitigen Bebauung auf der Höhe des Bezugspunktes und bis zu 0,50 m darüberliegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) der als traufständig bergseitig festgesetzten Bebauung darf auf der Höhe des Bezugspunktes und bis zu 1,50 m darüber liegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) der als giebelständig bergseitig festgesetzten Bebauung darf auf der Höhe des Bezugspunktes und bis zu 1,00 m darüber liegen.

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

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für das Hauptdach und die Ausrichtung des Hauptbaukörpers maßgebend.

4. 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.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbautem Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i.S. des § 2 (9) HBO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

5. 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	400 m²	700 m²
Doppelhaushälften	200 m²	450 m²

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

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

- Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

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

- Die mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als Mischzone niveau- gleich herzustellen.
- Für jedes Grundstück sind Zufahrten mit insgesamt 7,50 m Breite zu- lässig.

8. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vor- geschriebenen Begrünungen werden als Sammelersatzmaßnahme nach § 8 a (1) Nr. 4 BNatSchG entsprechend der Eingriffs- und Aus- gleichsbilanzierung differenziert den privaten und öffentlichen Maß- nahmen wie folgt zugeordnet:

PRIVATE BAUGRUNDSTÜCKE	69,2 %
ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG	29,7 %
SONSTIGE FLÄCHEN	1,1 %
GESAMTSUMME AUSGLEICHSMASSNAHMEN	100,0 %

9. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT- WICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetati- onsflächen wieder aufzutragen.
- Die als zu erhaltend ausgewiesenen Obstbäume sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus standortgerecht zu entwickeln.
- Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schüt- zen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.10.1 - 10.6 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH Urteil anerkannt).
- Auf den Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung SW = Streu- obstwiese sind hochstämmige Obstbäume gem. Punkt A.10.2 unter Verwendung alter, heimischer Obstsorten im Pflanzraster von 12 x 12 m anzupflanzen. Die extensive Wiesenfläche ist mit hohem Kräu- teranteil zu entwickeln.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUN- GEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die im Plan festgesetzten Einzelbäume + Gehölzstrukturen sind mit Gehölzen gemäß Punkt A.10.1 - A.10.4 mit einer Abweichung von +/- 2,00 m herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsor- gungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von die- ser Festsetzung abgewichen werden.
- Fensterlose Fassadenflächen über 50 m² sind mit Kletter- oder Rank- pflanzen gemäß Punkt A.10.6 zu begrünen.
- Im DORFGEBIET (MD) und ALLGEMEINEN WOHNGBIET (MD) ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße mind. ein Laubbaum gem. Punkt A.10.1 - 10.2 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege stand- ortgerecht 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./ m²	- Anzahl der Pflanzen pro m²
2 St./ m	- Anzahl Heckenpflanzen pro m

10.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

Mindestgröße	- Hochstamm 3 x v. 14/16
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

10.2 OBSTBÄUME

Mindestgröße

- Hochstamm 2 x v.

- APFELSORTEN

- Baumanns Renette
- Bohnapfel
- Brettacher
- Gelber Edelapfel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Oldenburger
- Ontarioapfel
- Schöner von Boskoop
- Winterrambour

- BIRNENSORTEN

- Bosc's Flaschenbirne
- Gute Luise
- Gute Graue
- Schweizer Wasserbirne

- KIRSCHSORTEN

- Bütners Rote Knorpelkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger
- Schneiders Späte Knorpelkirsche

- ZWETSCHGENSORTEN

- Bühler Frühzwetschge
- Hauszwetschge

etc.

10.3 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße

- Heister 2 x v. 200/250

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
etc.

- Feldahorn
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Schwarzerle
- Hainbuche
- Esche
- Traubenkirsche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Winterlinde

10.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße

- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90,
1 St./1,5 m²

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Ligustrum vulg. Atrovirens
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Viburnum lantana
Viburnum opulus
etc.

- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Pfaffenhütchen
- Gemeiner Liguster
- Immergrüner Liguster
- Heckenkirsche
- Weichselkirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Heckenrose
- Salweide
- Wolliger Schneeball
- Wassersneeball

10.5 HECKENPFLANZEN

Mindestgröße

- 2 x v. 80/100, 2 St./m

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Ligustrum i.S.
Taxus baccata
etc.

- Feldahorn
- Hainbuche
- Kornelkirsche
- Ligusterarten
- Eibe

10.6 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße

- 2 x v. m.B. oder m.Tb.

Clematis mont. Rubens
Hedera helix
Hedera helix Hibernica
Kletterrosen
Lonicera caprifolium
Parthenocissus
tricuspidata
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis
etc.

- Anemonenwaldrebe
- Gemeiner Efeu
- Irisch Efeu
- In Sorten
- Jägelgelderle
- Wilder Wein
- Knöterich
- Blauregen

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 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.
- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden, ausgenommen Garagen.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muß einschl. Dachrinne 0,50 - 0,70 m, der Ortgangüberstand 0,30 - 0,50 m betragen.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rotbraun und braun sowie Naturschiefer verwendet werden, ausgenommen begrünte Flachdachgaragen.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Dachgauben mit einer Breite bis max. 1,00 m können auch komplett mit Zinkblech verkleidet werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m, Zwerggiebel oder Zwerghäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m oder als Doppelgauben bis max. 3,00 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. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben aus Zinkblech.
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerggiebel und Zwerghäuser sind nur als 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 anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.2 Baukörper + 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, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden 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 bzw. einer Verkleidung mit unpoliertem oder ungeschliffenem Kunst- oder 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 Betriebs- hof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt A.10.4 + 10.5 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.

- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen, etc. sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterterrassen, etc. herzustellen, 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 abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTUTZMASSNAHMEN

- 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. 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen gemäß Punkt A.10.6 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 durch entsprechende Höhen für die Erschließungsstraße 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 m³ und das Rückhaltevolumen 2,75 m³/ 100 m² Dachfläche, mind. jedoch 3 m³ beträgt. Der Notüberlauf ist auf max. 0,5 l/s je Grundstück zu begrenzen und kann in die Straßenentwässerung 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.

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. REGENWASSERANLAGEN

- Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik zu errichten. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung und zum Schutz des Anlagenbetreibers ist die Einhaltung geltender Vorschriften strikt zu beachten.

Informationen hierzu können beim Schulungszentrum Regenwassernutzung, N. Winkler, Brachtalstraße 8, 63699 Kefenrod, Tel. 06054/2750 angefordert werden

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141).
- 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 16.04.1996 (GVBl. I S. 145).
- 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).
- 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 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440).
- Illegale Kleinbauten im Außenbereich, Gemeinsamer Erlass des Hessischen Ministeriums des Inneren und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 (StAnz. 25/1990 S. 1.200).

VERFAHRENSVERMERKE

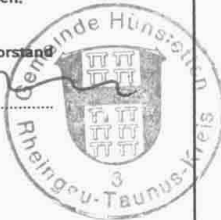
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 13.06.1996 gem. § 2 (1) BauGBMaßnahmenG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 22. Feb. 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



2. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 11.09.1997 bis 17.10.1997 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 22. Feb. 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



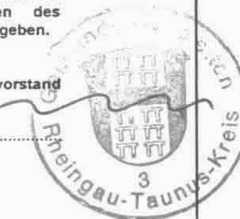
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeindevertretung hat am 19.06.1997 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 2 (3) BauGBMaßnahmenG beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.09.1997 bis einschließlich 15.10.1997 zu jedermanns Einsicht. Gleichzeitig wurde den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 22. Feb. 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



4. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (1) BauGB.

Gem. § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16.07.1998 alle vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 22. Feb. 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 16.07.1998 diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 22. Feb. 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



6. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 22. Feb. 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



7. INKRAFTTRETEN

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am 23.7.99 gem. § 10 (3) BauGB
ortsüblich bekanntgemacht worden mit Hinweis auf den Ort der öffentlichen
Auslegung dieses Planes. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
rechtskräftig.

HÜNSTETTEN-WÄLLBACH, den 23.7.99

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



Genehmigt

am 09.8.1999

Az.: V32-2-Gld.09/01-Hünstetten

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

