

HÜNSTETTEN – LIMBACH

Bebauungsplan IM PFLAUMENGARTEN

BEBAUUNGSPLAN

§ 9 BauGB

GRÜNORDNUNGSPLAN

§ 9 (1) NR. 20 + 25 BauGB

PROJEKT-NR. : 30.55

PLAN-NR. : (CAD-2) 01

MASSTAB : 1 : 500

DATUM : 01.07.1999

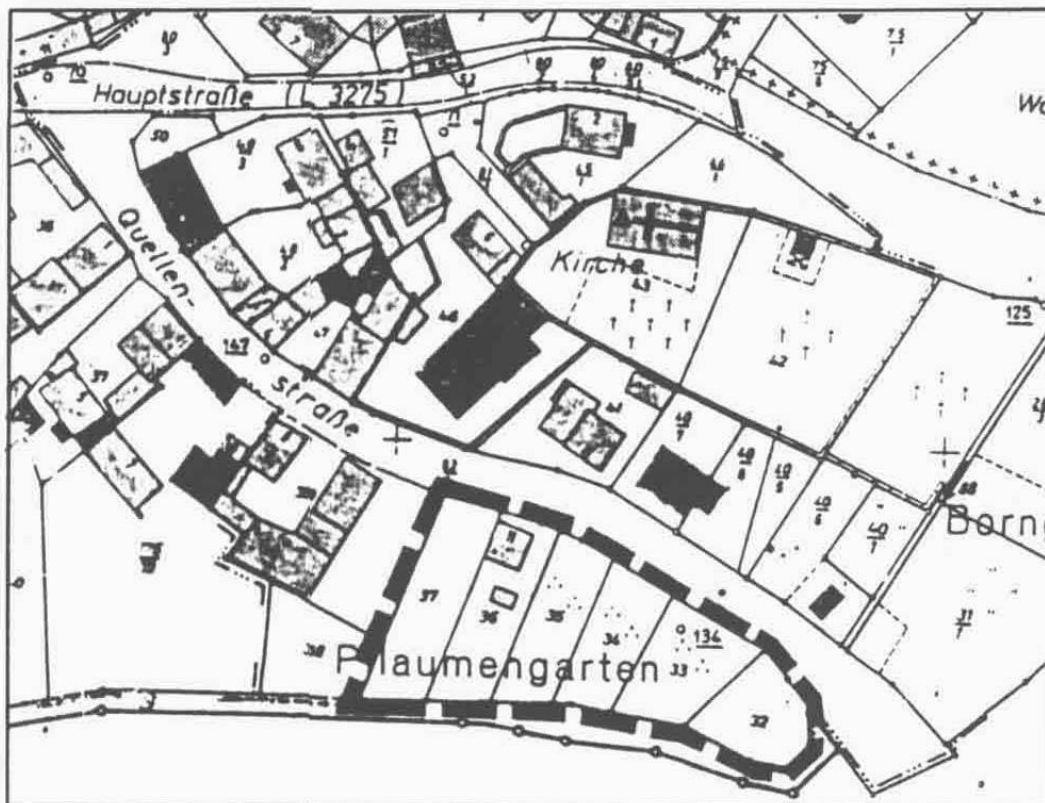
GRÖSSE : 78x85

BEARBEITER : CM/HM

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05

ÜBERSICHTSPLAN (o. M.)

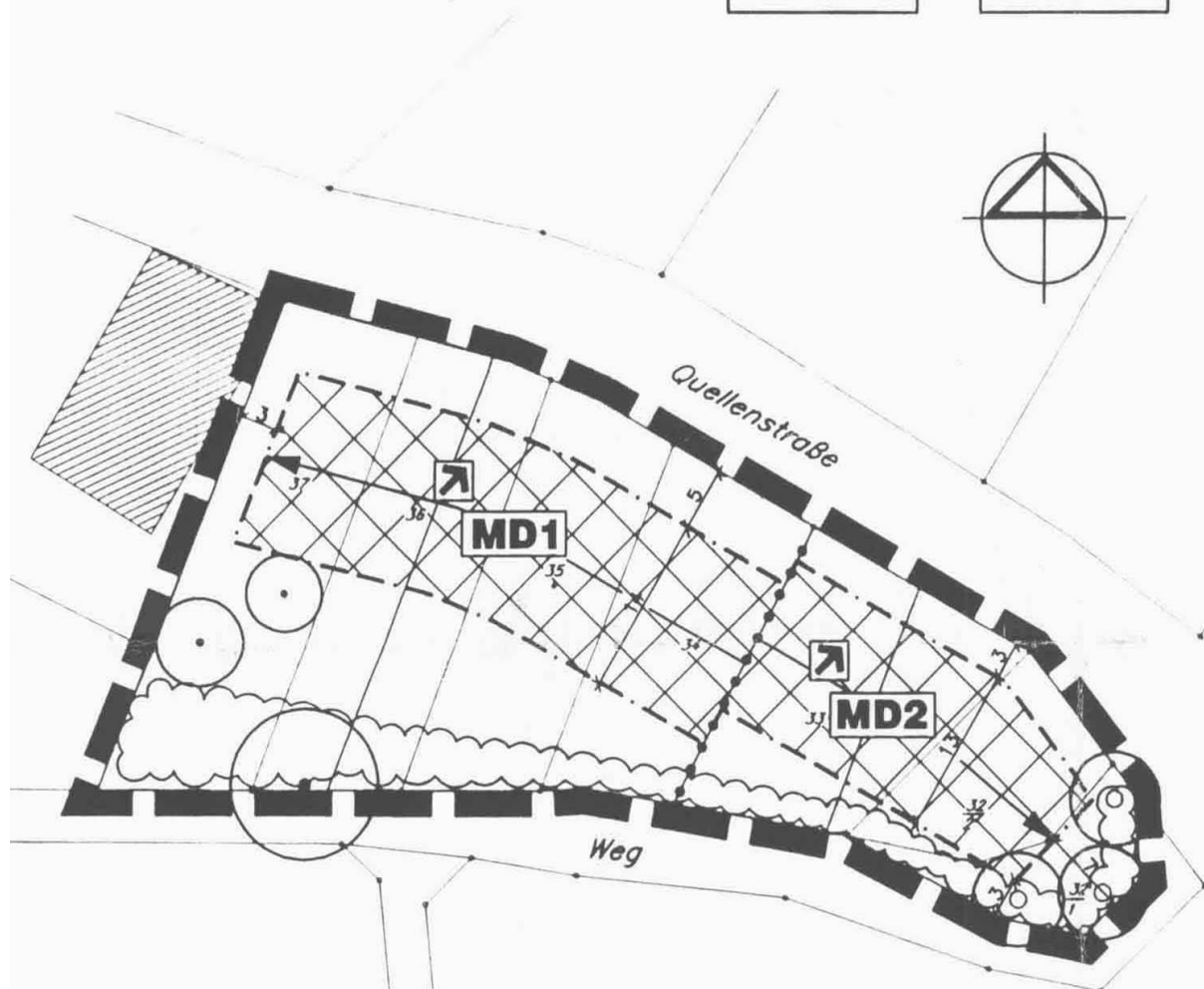


HINWEIS

HIERMIT WIRD BESCHEINIGT, DAB DIE GRENZEN, DIE BEZEICHNUNGEN UND DER GEBÄUDEBESTAND DER FLURSTÜCKE IM PLANUNGSGBEIT MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

MD1	
0.3	0,6
II	o
ED	WD/SD 30-45°
TH=max. 8,0 m FH=max. 14,0 m	

MD2	
0.3	0,3
I	o
ED	WD/SD 30-45°
TH=max. 4,0 m FH=max. 10,0 m	



LEGENDE

MD	
0.3	0,3
I	o
ED	WD/SD 30-45°
TH=max. 4,0 m FH=max. 10,0 m	

- MD DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
 - 0.3 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
 - 0,3 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
 - I MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
 - ED NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
 - SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
 - WD ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH
 - 30-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
 - TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (IN METER)
 - FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METER)
- EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM DORFGEBIET
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b 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)
---	--

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

	VORHANDENE KATASTERGRENZE
	VORHANDENE GEBÄUDE
255	FLURSTÜCKSNUMMER

SONSTIGE DARSTELLUNG

	GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
---	---

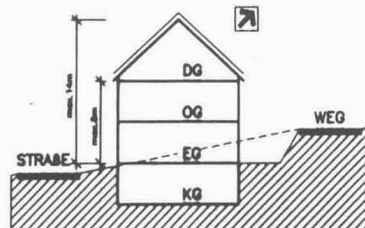
SYSTEMSCHNITTE

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

BERGSEITIGE BEBAUUNG MD1

FOK EG 0,5 m – 2,0 m über OK Straße
TH max. 8,0 m über FOK EG
FH max. 14,0 m über FOK EG

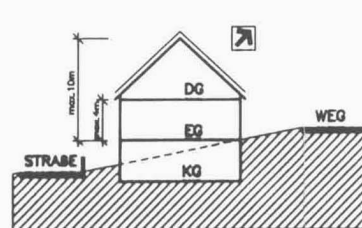
FOK FUßBODENOBERRANTE
OK OBERKANTE STRASSE
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS
DG DACHGESCHOSS
TH TRAUFGHÖHE
FH FIRSHÖHE



BERGSEITIGE BEBAUUNG MD2

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

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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

- Die gemäß § 5 (2) BauNVO im DORFGEBIET (MD) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 5 (3) BauNVO im DORFGEBIET (MD) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.
- Sollte das Untergeschoß unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Änderung des vorhandenen Geländes zum Vollgeschoß werden, so ist dies ohne Anrechnung auf die GFZ zulässig.
- Falls das Dachgeschoß unter Einhaltung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen durch die Anordnung von Dachgauben oder Zwerchhäusern zum Vollgeschoß wird, so ist dies ohne Anrechnung auf die GFZ zulässig.

2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/Fertigfußboden 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 rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) muß bei der 2-geschossigen Bebauung 0,50 - 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) muß bei der 1-geschossigen Bebauung 2,50 - 3,00 m über dem Bezugspunkt 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 bindend.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, 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. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 25 m Grundfläche und 35 m³ umbauten Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i.S. des § 2 (9) HBO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

BAUGRUNDSTÜCK	MINIMUM	MAXIMUM
Einzelhäuser	400 m²	700 m²
Doppelhaushälften	250 m²	450 m²

- Bei Eckgrundstücken ist eine Überschreitung der Maximalwerte um bis zu 20 % zulässig.
- Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbständig benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
- Ein Doppelhaus i. S. der Festsetzung ist der Zusammenschluß von 2 Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes.
- Reihenhäuser, die sich aus mehr als 2 Einzelhäusern unter Wegfall der seitlichen Grenzabstände zusammensetzen sind nicht zulässig.

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

- Je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung (Einzelhaus- oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.

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

- Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 6,00 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig.

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

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Die als zu erhaltend ausgewiesenen Bäume sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus standortgerecht zu entwickeln.
- Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A 9.1 - 9.6 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
- Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen als Ortsrandeingrünung sind bis zum Schluß der Gehölze jährlich einmal auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen.
- Abgestorbene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.

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

- Die im Plan festgesetzten Einzelbäume + Gehölzstrukturen sind mit Gehölzen gemäß Punkt A.9.1 - 9.5 mit einer Abweichung von max. +/- 2,00 m an den ausgewiesenen Standorten herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Fensterlose Fassaden über 30 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Punkt A.9.6 zu begrünen.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein Laubbaum gemäß Punkt A.9.1 - 9.3 zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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 ²	- Anzahl der Pflanzen pro m ²
2 St / m	- Anzahl der Heckenpflanzen pro m

9.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

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

9.2 OBSTBÄUME

Mindestgröße	- Hochstamm 2 x v.
OBSTBAUMSORTEN	- APFELSORTEN
	Baumanns Renette
	Bohnapfel
	Oldenburger
	Ontarioapfel
	Winterrambour
	- BIRNENSORTEN
	Bosc's Flaschenbirne
	Conference
	Gute Graue
	Pastorenbirne
	- KIRSCHSORTEN
	Büttner's Rote Knorpelkirsche
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
	- ZWETSCHGENSORTEN
	Bühler Frühzwetsche
	Hauszwetsche
etc.	

9.3 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	- Gewöhnliche Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

9.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße	- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./1,5 m²
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster	
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wassersneeball
etc.	

9.5 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.	

9.6 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. m.B. oder m.Tb.
Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irändischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jellängerjelleber
Parthenocissus	
tric. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Vogelknöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen
etc.	

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 HBO

1. BEBAUUNG

1.1 Dächer

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern oder bei traufseitig angebauten Garagen auch mit Pultdächern bei einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muß einschließlich Dachrinne 0,40 - 0,90 m, der Ortgangüberstand 0,30 - 0,70 m betragen, ausgenommen Gebäude als Grenzbebauung. Bei der Überdachung von Balkonen, Erkern und Loggien kann von dem festgesetzten Dachüberstand abgewichen werden.
- 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 zu verwenden.
- 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, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser 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 - 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.
- Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften betragen, jedoch nicht mehr als 4,00 m.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen, ausgenommen Schleppdachgauben, die mit einer Mindestdachneigung von 20° auszubilden sind.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in der gleichen Neigung wie das Dach anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen die Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m überschreiten.

1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder fein-strukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder 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 keine Volltonfarben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk bzw. einer Verkleidung mit unpoliertem oder ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Fenster und Schaufenster im MD sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,40 m Höhe sind so zu unterteilen, daß quadratische oder stehende Scheibenformate entstehen.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.
- Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten unter Beachtung der vorstehenden Fenstergliederung zulässig.

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.9.4 + 9.5 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 zulässig.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen, etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitflügigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, 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, Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Stützmauern unter Berücksichtigung der Geländehöhen notwendig sind.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, 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 sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Sie 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.9.6 zu begrünen.

4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfangsgerät als Sammelantenne anzubringen.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
- Werbeanlagen dürfen nicht mit Intervall betrieben werden.

5. ERDAUSHUB

- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauaushub ist gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO soweit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

- Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind im Dorfgebiet 2-stufige Regenwasserzisternen für jedes Einzelhaus bzw. jede Doppelhaushälfte unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. 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 mindestens 3 m^3 und das Rückhaltevolumen $2,75 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche, mindestens jedoch 3 m^3 beträgt. Der Notüberlauf ist im Bereich der Grünflächen zu versickern oder in die Straßenentwässerung abzuleiten.
- Bei der Regenwassernutzung sind die Maßgaben des § 17 der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.
- Vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage ist eine Abnahme durch die Gemeindeverwaltung HÜNSTETTEN durchzuführen, um die Ordnungsmäßigkeit der Versorgungsanlage zu prüfen.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

2. ENERGIEVERSORGUNG

- Das 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. STARKREGENEREIGNISSE

- Für die Region Südhessen, Rheingau-Taunus-Kreis und im Bereich des Naturraumes Westlicher Hintertaunus ist bei der Bemessung der Kanalisation als Maximalwert ein 100-jähriges Starkregenereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, daß bei stärkeren Regenereignissen das hierbei anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut. Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und der unter dem Sockelniveau liegenden Öffnungen für Fenster und Türen zu beachten. Unter dem Straßenniveau angeordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindungstür zum Haus erhalten.

7. REGENWASSERANLAGEN

- Details und Informationen zur Regenwasserinstallation nach dem aktuellen Stand der Technik sind beim SCHULUNGSZENTRUM REGENWASSERNUTZUNG, N. Winkler, Brachtalstraße 8 in 63699 Kefenrod unter Tel.: 06054/2750 zu erfragen

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- 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 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. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBL. I S. 655).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG) vom 19.01.1980 (GVBL. I S. 309), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBL. I S. 145).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBL. I S. 816).
- Landesgesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz; DSchG) vom 23.09.1974 (GVBL. I S. 450) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBL. I S. 262, 270).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.07.1980 (GVBL. I S. 69, 177) i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBL. I S. 114).
- Hessisches Straßengesetz vom 09.10.1962 (GVBL. I S. 437).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 25.9.97 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 12. Juli 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



2. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit von 01.02.1999 bis 02.03.1999 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 12. Juli 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

* Ausschuß f. Bauwesen,
Baugrundkataster u. Verkehrs-
wesen

Die Gemeindevertretung hat am 24.8.98 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.02.1999 bis einschließlich 02.03.1999 zu jedermanns Einsicht.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 12. Juli 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



4. PRÜFUNG DER 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 29.4.99 alle vorgebrachten Anregungen geprüft.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 12. Juli 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat am 29.4.99 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 25.5.99 bis einschließlich 10.6.99 zu jedermanns Einsicht.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 12. Juli 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



6. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 24.6.99 diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 12. Juli 1999

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



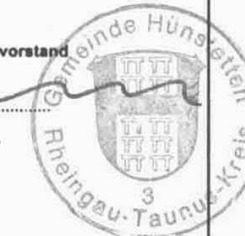
7. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Datum vom 29.7.99 dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt worden.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 14. Jan. 2000

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



8. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Genehmigt

am 01. Oktober 1999

Az.: V32.2-Gld 09/01-hünstetten 7-

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

9. AUSFERTIGUNG

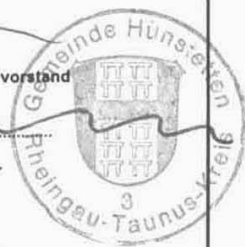
Ausgefertigt:

HÖNSTETTEN-WALLBACH, den 13. Jan. 2000



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister



10. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung vom 13.1.2000 gem. § 10 (3) BauGB 1998 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

HÖNSTETTEN-WALLBACH, den 14. Jan. 2000

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

