

HÜNSTETTEN—OBERLIBBACH

B—PLAN UNTER DEM STRINZER WEG/ELGENGARTEN 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN
§ 9 BauGB

GRÜNORDNUNGSPLAN
§ 9 (1) Nr. 15,20 + 25 BauGB

GP

PROJEKT—NR. : 30.73

PLAN—NR. : 04

MASSTAB : 1 : 500

DATUM : 14.06.2002

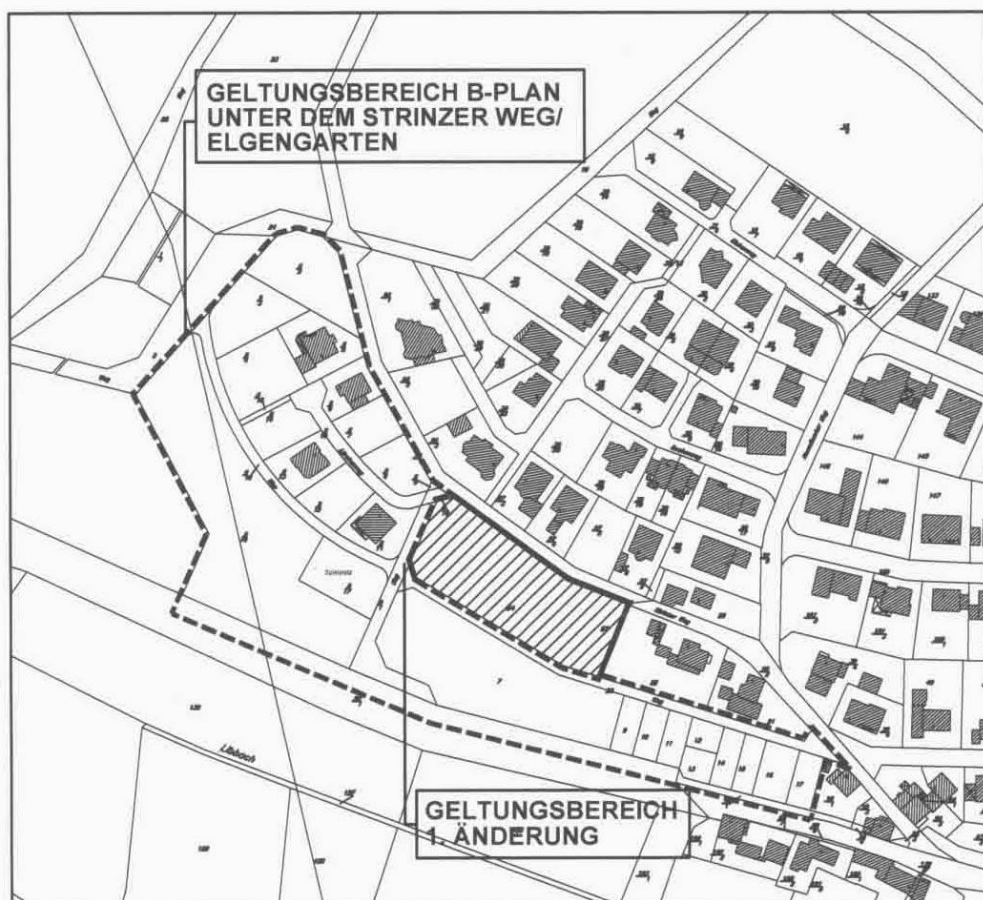
GRÖSSE : 59,4/103,3

BEARBEITER : AW/AP/OA

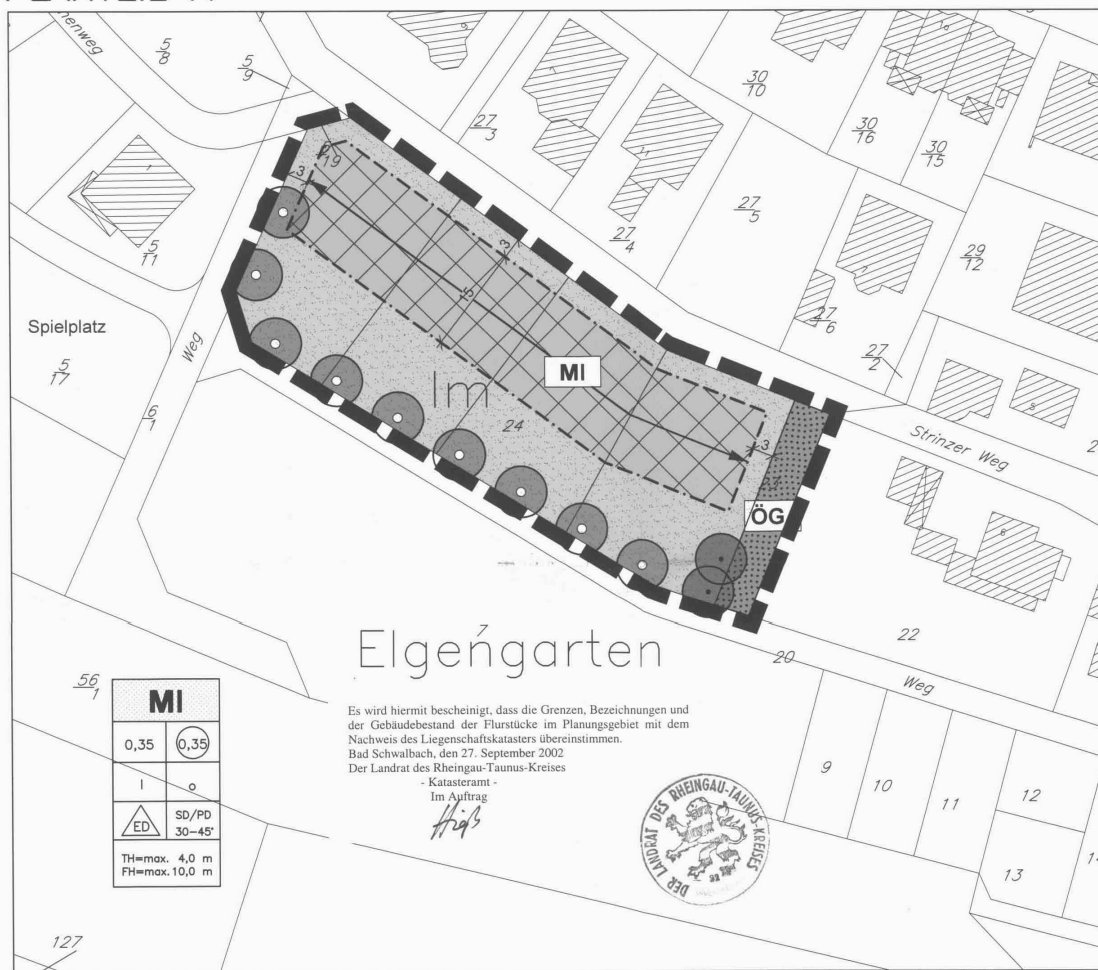
PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

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

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

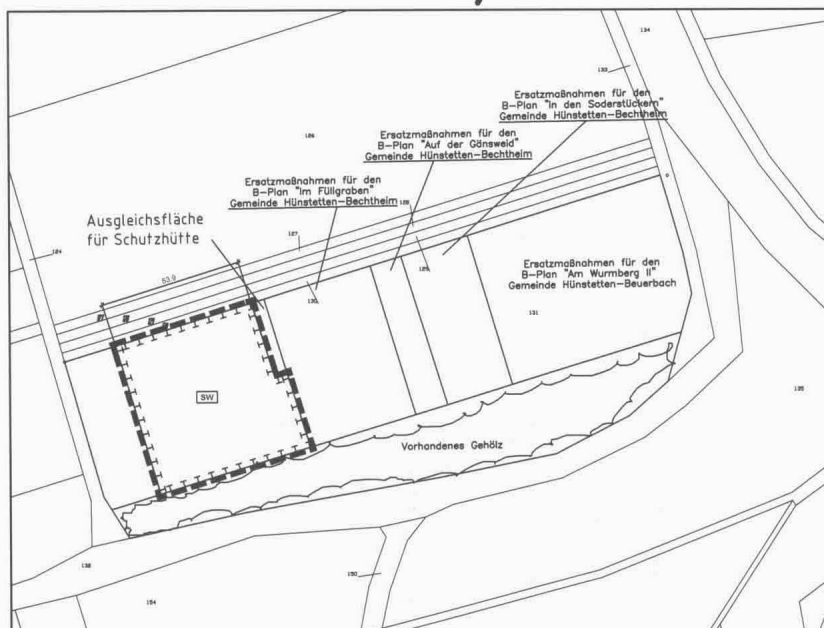


PLANTEIL A



Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

PLANTEIL B M. 1:2000 GEMARKUNG HÜNSTETTEN— BEUERBACH FL.3/FLST.131tw.



Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

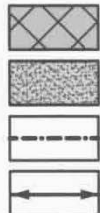
LEGENDE

MI	
0,35	0,35
I	o
	SD/PD 30-45°
TH=max. 4,0 m FH=max. 10,0 m	

- MI MISCHGEBIET (§ 5 BauNVO)
- 0,35 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
-  MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- I MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- PD ZULÄSSIGE DACHFORM: VERSETZTES PULTDACH
-  NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
- 30-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
- FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (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 MISCHGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

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



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

ZWECKBESTIMMUNG:



STREUOBSTWIESE

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



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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



VORHANDENE KATASTERGRENZE



VORHANDENE GEBÄUDE

255

FLURSTÜCKSNUMMER

SONSTIGE DARSTELLUNG



GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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

- Die gemäß § 6 (2) BauNVO im MISCHEGEBIET (MI) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 6 (3) BauNVO im MISCHEGEBIET (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- 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 Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 - 0,50 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 maximal 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite maximal 1/3 - bei Balkonen 1/2 - der Länge des Baukörpers 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).
- Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mind. 3,00 m einhalten.

5. 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), bei gewerblicher Nutzung zusätzlich nur eine Wohneinheit zulässig.

6. 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, bei gewerblicher Nutzung von max. 8,00 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig.

FT 7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1 a (3) BauGB i.V. mit §§ 9 (1 a) + 135 a BauGB

- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahme zu 100 % den durch die privaten Baumaßnahmen im MI-Gebiet entstehenden Eingriffen zugeordnet.

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 im **PLANTEIL B** als Streuobstwiese (SW) festgesetzte Fläche ist wie folgt zu entwickeln:
 - Aushagerung der Fläche durch 1-jährige Brache, Mahd und Entfernung des Mähgutes, alternativ durch Einsaat von stark stickstoffzehrenden Fruchtarten.
 - Nach einem Jahr Einsaat einer Kräuterwiesenmischung sowie Pflanzung von je einem Obstbaum-Hochstamm pro 150 m² mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 12 - 13 m.
 - Entwicklung eines 5 m breiten staudenreichen Sukzessionsstreifens um die anzulegende Streuobstwiese herum.

- Die im **PLANTEIL B** als Streuobstwiese (SW) festgesetzte Fläche ist wie folgt zu pflegen:
 - Mahd der Wiese 1 - 2 x jährlich, mit der ersten Mahd Anfang bis Mitte Juni. Anfallendes Mähgut ist vollständig abzuräumen.
 - Mahd des Sukzessionsstreifens im Abstand von 3 - 4 Jahren.
 - Erziehungsschnitt der Jungbäume während der ersten 10 Jahre, danach Pflegeschnitt im mehrjährigen Turnus nach Bedarf.

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

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen sowie durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für festgesetzte anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter Punkt D. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN Ziffer 7 sind beispielhaft Arten aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

OBSTBÄUME:	Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm, StU 12 cm
LAUBBÄUME:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 – 16 in flächigen Pflanzungen auch Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm
STRÄUCHER:	2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Laubbäume.
- Entlang der nördlichen straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je angefangene 20 m mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.

10. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18.920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpfleger zu schützen, sowie abgängige oder zerstörte Gehölze in angemessener Größe zu ersetzen.

Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).

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

1. BEBAUUNG

1.1 Dächer

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern auszubilden sind. Ausnahmsweise sind bei einer Dachneigung von 40 – 45° auch Krüppelwalmdächer zulässig.
- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet sein.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,40 - 0,70 m, der Ortgangüberstand 0,20 - 0,50 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 braun, rotbraun und Naturschiefer verwendet werden, keine glänzenden oder reflektierenden Materialien.
- 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.
- Dachflächenfenster sind nur mit einer Glasfläche bis max. 0,80 m x 1,00 m zulässig.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben 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.
- 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 4,50 m.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen, ausgenommen Schleppdachgauben, die mit einer Minstdachneigung von 20° auszubilden sind. Traufe und Ortgang sind mit einem Dachüberstand von 0,20 - 0,30 auszubilden. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben mit einer Verkleidung aus Zinkblech.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

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, Metall, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder 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 1,40 m Höhe sind so zu unterteilen, dass quadratische oder stehende Scheibenformate entstehen.

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 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung der Vorgärten und der seitlichen Abstandsflächen 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. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, etc. herzustellen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- 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 bzw. aus unpoliertem Naturstein oder mit Sichtmauerwerk herzustellen.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN

- Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne zulässig.
- Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
- Leuchtreklame und Werbeanlagen mit greller Farbgebung wie z.B. Leuchtfarben sind nicht zulässig.

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

- Gemäß § 87 (2) Nr. 3 HBO ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierter Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen vorzusehen. Die Mindestgröße des Regenwasserspeichers muss 5 m³ betragen. Der Einbau von Brauchwassernutzsystemen wird empfohlen. Eine unmittelbare Verbindung der Leitungssysteme für Trinkwasser und Regenwasser ist nicht zulässig.

- Die Brauchwasseranschlüsse sind vor Missbrauch zu schützen und mit einem Schild KEIN TRINKWASSER zu versehen. Weiterhin ist vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage eine Abnahme durch die Gemeindeverwaltung Hünstetten vorzunehmen, um die ordnungsgemäße Funktion zu prüfen. Für weitere Details und Informationen der Regenwasserinstallation nach dem aktuellen Stand der Technik steht eine fachliche Beratung unter der folgenden Adresse zur Verfügung: Schulungszentrum Regenwassernutzung, N. Winkler, Brachtalerstraße 8, 63699 Kefenrod, Tel. 06054/2750.
- Der Notüberlauf der Zisternen ist im Bereich der Grünflächen zu versickern oder an den Mischwasserkanal anzuschließen.

C. HINWEISE + EMPFEHLUNGEN

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 ist 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 der Ergänzungssatzung prüffähig erkennbar ist.
- Es wird empfohlen, bei der Pflege der Grünflächen auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

4. ABFALLWIRTSCHAFT

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

5. 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, der unter dem Sockelniveau liegenden Öffnungen für Fenster und Türen, sowie der Geländegestaltung einschließlich der Zugänge und Zufahrten zu beachten. Unter dem Straßenniveau angeordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindungstür zum Haus erhalten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

- Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 "Schall-

schutz im Hochbau" aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist die Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gem. § 41 (1) HBO zu planen, die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 DVGW sind entsprechend zu beachten. Die Erschließungsplanung ist mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises -Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

8. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

(* = auch als geschnittene Einfriedungshecke geeignet)

- GROSSKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Juglans regia	- Walnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

- MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

- KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche

- OBSTBÄUME

APFELSORTEN	Baumanns Renette Bohnapfel Oldenburger Ontarioapfel Winterrambour
BIRNENSORTEN	Bosc's Flaschenbirne Conference Gute Graue Pastorenbirne
KIRSCHSORTEN	Büttner's Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Schneider's Späte Knorpelkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Fröhzwetschge Hauszwetschge

- STRÄUCHER

Buxus sempervirens *)	- Buchsbaum
Cornus mas *)	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea *)	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Cytisus scoparius	- Besenginster
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens *)	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Pügel-Kreuzdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Taxus baccata *)	- Eibe

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2995).
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 05.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 9 des zweiten Gesetzes zur Erleichterung der Verwaltungsreformen in den Ländern (2. Zuständigkeitslockerungsgesetz) vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632).
- 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. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. S. 755)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG), in der Fassung vom 19.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.12.2000 (GVBl. I S. 429).

- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.12.2000 (GVBl. I S. 607).
- 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).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 14.09.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte von 04.02.2002 bis 18.02.2002 die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung.

3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 07.03.2002 bis 19.04.2002 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2001 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.03.2002 bis einschließlich 19.04.2002 zu jedermanns Einsicht.

5. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) BauGB

Gem. § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13.06.2002 alle vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 13.06.02 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

7. Genehmigungsverfahren

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Datum vom 9. Okt. 2002 dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt worden.

8. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

9. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den - 9. Okt. 2002

Der Gemeindevorstand

Petri
PETRI
Bürgermeister



10. INKRAFTTRETEN

Durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23. 1. 2003 gem. § 10 BauGB mit Hinweis auf den Ort der öffentlichen Auslegung dieses Planes wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Petri
(Petri)
Bürgermeister



Genehmigt

m. 09. Jan. 03
z.: III 31.2-61d02/01-68

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Krone
Krone

