

HÜNSTETTEN - OBERLIBBACH

Bebauungsplan UNTER DEM STRINZER WEG

BEBAUUNGSPLAN

§ 9 BauGB

GRÜNORDNUNGSPLAN

§ 9 (1) Nr.15, 20+25 BauGB

PROJEKT-NR. : 30.48

PLAN-NR. : 5

MASSTAB : 1 : 1.000

DATUM : 06.07.96

GRÖSSE : 70/116

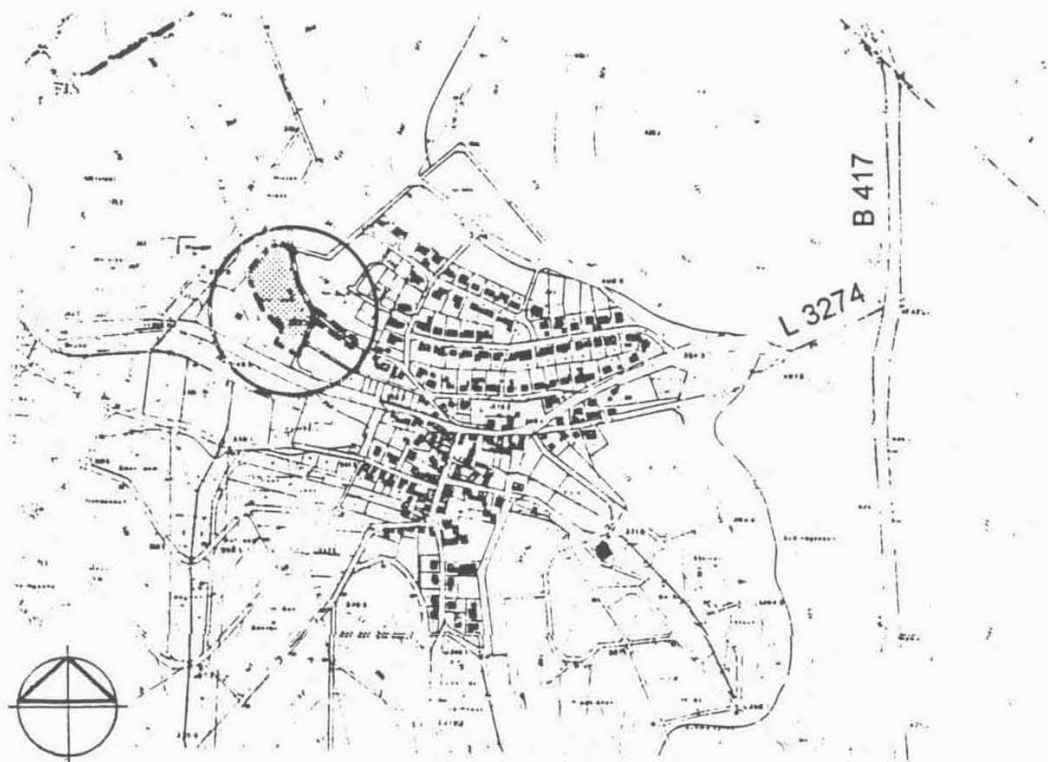
BEARBEITER : CH

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

FREIER LANDSCHAFTS- + STÄDTEBAUARCHITEKT AKH
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 6 5 1 8 9 WIESBADEN
TELEFON 06 11 / 30 01 23 TELEFAX 06 11 / 30 41 05

ÜBERSICHTSPLAN: BAUGEBIET

M. 1 : 10.000



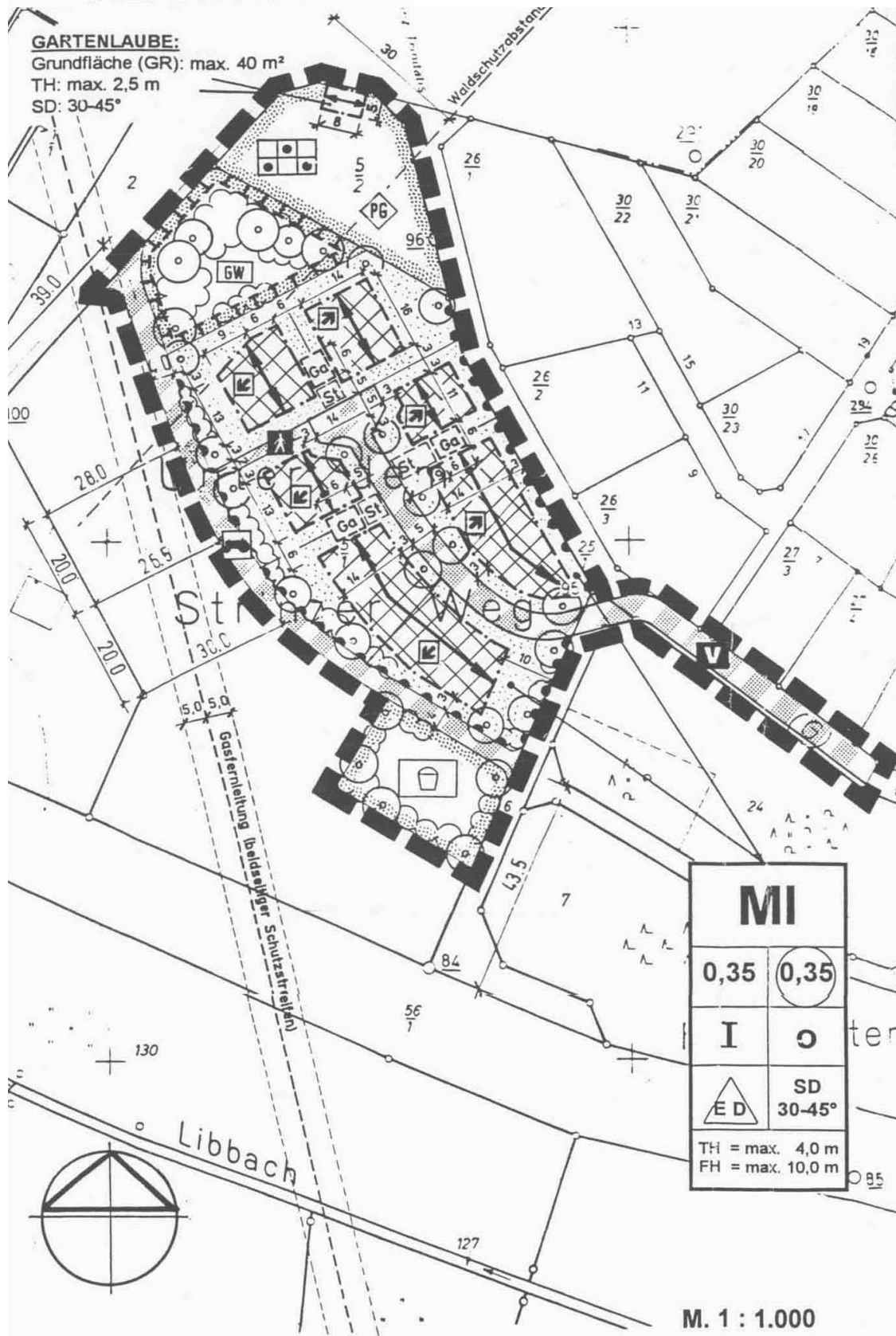
PLANTEIL A

GARTENLAUBE:

Grundfläche (GR): max. 40 m²

TH: max. 2,5 m

SD: 30-45°



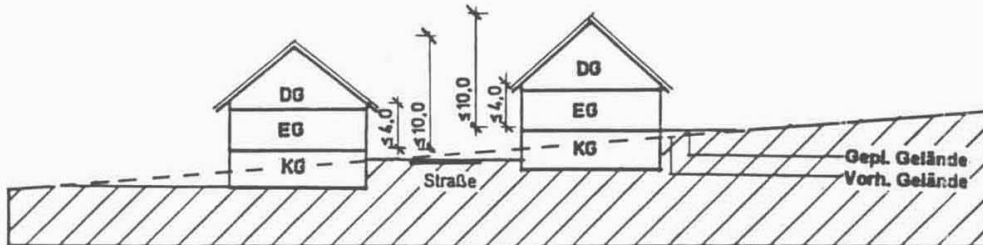
SYSTEMSCHNITT: EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M. 1 : 500 FESTSETZUNG TRAUF- UND FIRSHÖHEN

Talseitige Bebauung

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

Bergseitige Bebauung

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



FOK Fußbodenoberkante
OK Oberkante Straße
EG Erdgeschoss
KG Kellergeschoß
DG Dachgeschoss
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

LEGENDE

MI	
0,35	0,35
I	O
	SD
TH = max. 4,0 m FH = max. 10,0 m	

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

0,35 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 19 BauNVO)
0,35 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 20 BauNVO)

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

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

TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (in Meter)
FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (in Meter)

ENTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

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



ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

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



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



VERKEHRSBERUHIETER BEREICH



FUSSWEG

WIRTSCHAFTSWEG

EIN- bzw. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 4 + 11 BauGB)



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



GESTUFTER WALDRAND



SPIELPLATZ



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



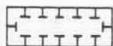
FREIZEITGARTEN

FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)



FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

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. 25a BauGB)



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



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



WALDRAND



BERGSEITIGE BEBAUUNG



TALSEITIGE BEBAUUNG

ÜBERSICHTSPLAN: ERSATZFLÄCHE

M. 1 : 10.000

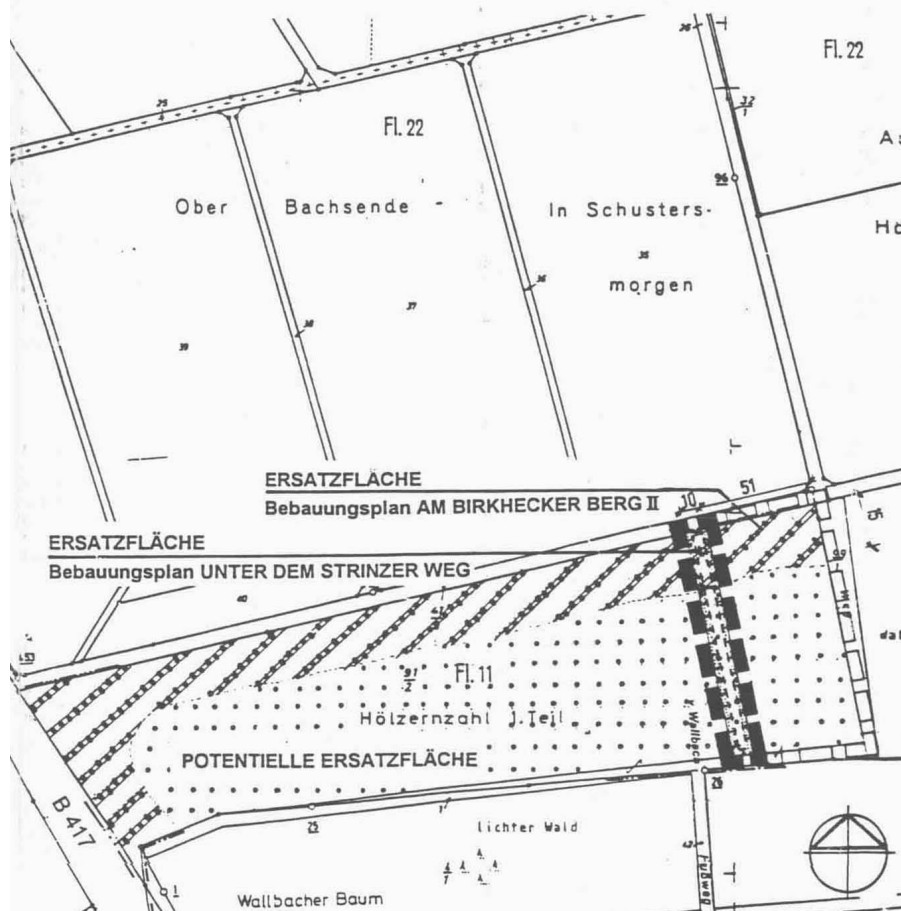


PLANTEIL B

ERSATZFLÄCHE

Flur 11, Flst. 91/2 teilweise, 1.100 qm

M. 1 : 2.500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB i.V. mit § 8 a BNatG

1. BEBAUUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die gem. § 6 (2) Nr. 7 + 8 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, dies gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

- Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte und dürfen nicht überschritten werden.
- Die Höhendifferenz zwischen der Erschließungsstraße (OK) und Fußbodenoberkante (FOK EG) muß bei der talseitigen Bebauung zwischen +/- 0,50 m, bei der bergseitigen Bebauung zwischen + 2,50 - 3,50 m liegen.

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe der Straßenkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mittelachse des Gebäudes und bezogen auf dessen Gesamtlänge.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.

1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze wie Treppenhausevorsprünge, Erker, Vorbauten, Balkone, angebaute Garagen, etc. ist zulässig, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2, bei Vorbauten max. 1/4 - der Länge des Baukörpers betragen.
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Als Ausnahme sind einzelne Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksteilen nach HBO zulässig, wenn die festgesetzte Fläche für die erforderliche Stellplatzzahl nicht ausreicht (§ 23 (5) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen bis max. 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbautem Raum ausschließlich zur Gartengestaltung wie z. B. Pergolen, Lauben + Geräteschuppen errichtet werden, jedoch keine Aufenthaltsräume (§ 14 (1) BauNVO).

1.4 Beschränkung der Wohnungsanzahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

2. 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 niveaugleich mit Pflasterbelag herzustellen.
- Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 6,00 m, bei gewerblicher Nutzung von max. 8,00 m oder 2 Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig.

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

- Die ausgewiesenen Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.4.1 - 4.5 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH Urteil anerkannt).
- Auf der im Planteil A ausgewiesenen Ausgleichsfläche sind Baumpflanzungen und Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt A.4.2 + 4.3 herzustellen und durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind zweistufige 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 des Gartens und für die Toilettenspülung zu verwenden.
- Die 2-stufigen Zisternen sind so zu bemessen, daß der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3 m³ und das Rückhaltevolumen 2,75 m³ pro 100 m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ beträgt. Der Arbeitsraum der Zisterne ist mit sickerfähigem Material zu verfüllen und der Rückhaltbereich über dem Speicherraum geschlossen herzustellen. Der Notüberlauf ist auf max. 0,5 l/s je Grundstück zu begrenzen.

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

- Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume + Gehölzstrukturen sind 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 40 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Punkt A.4.5 zu begrünen.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ist mind. ein großkroniger Laubbaum gemäß Punkt A.4.1 - 4.2 zu pflanzen und zu erhalten.
- Auf der im Planteil B festgesetzten Ersatzfläche sind Aufforstungen mit 50 % Stieleiche (*Quercus robur*) und 50 % Hainbuche (*Carpinus betulus*) im Raster von 1 x 1 m mit mindestens folgende Pflanzqualitäten durchzuführen:

Quercus robur leichte Heister, 1 x v., 80 - 100

Carpinus betulus leichte Heister, 1 x v., 80 - 100

- Der nördliche Rand der Ersatzfläche ist als abgestufter Waldrand 15 m breit von Norden nach Süden wie folgt aufzubauen:

5 m Gras-/Krautstreifen, 1 x jährlich im Herbst Mahd.

4 Reihen Strauchpflanzung gem. Punkt A.4.3

- max. 20 % Anteil Großsträucher wie (*Corylus avellana*, *Prunus mahaleb*, etc.)

4 Reihen Strauch-/Baumpflanzung gem. Punkt A.4.2 + 4.3

- 50 % Sträucher wie *Cornus sanguinea*, *Ligustrum*, etc.
- 30 % Großsträucher wie *Corylus avellana*, *Salix caprea*, etc.
- 20 % Bäume 2. Ordnung wie *Acer campestre*, *Carpinus betulus*
Prunus padus, etc.

Die Bepflanzung ist im Raster von 1,25 x 1,25 m mit mindestens folgenden Gehölzgrößen durchzuführen:

STRÄUCHER - leichte Sträucher 1 x v. 70/90

BÄUME - leichte Heister 1 x v. 80/100

Die Anpflanzung ist bis zum Gehölzschluß jährlich einmal im Frühsommer auszumähen und das Mähgut als Mulch zu belassen.

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

2 x v. - 2 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

4.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

Mindestgröße - Hochstamm 2 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
Obstbäume	- Apfel, Birne, Südkirsche, Hauszwetsche.

etc:

Mirabelle,
Quitte + Walnuß

4.2 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.	

4.3 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße	- leichte Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St./1,5 m ²
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Heckenrose
Salix caprea	- Salmweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wassersneeball
etc.	

4.4 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.	

4.5 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. m.B. oder m.Tb.
Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irändischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus	
trif. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Vitis i.S.	- Weinreben
Wisteria sinensis	- Blauregen
etc.	

5. ZUORDNUNG DER ERSATZMASSNAHMEN § 8 a (1) SATZ 4 BNatG i.V. mit § 9 (1) NR. 15 + 20 BauGB

Die im PLANTEIL A + B nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind den festgesetzten privaten und öffentlichen Baumaßnahmen als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8 a BNatG zugeordnet.

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 auszubilden sind. Ausnahmsweise sind auch Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40 - 45° zulässig.
- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet sein.
- Der Traufüberstand muß einschließlich Dachrinne 0,40 m - 0,70 m, der Ortgangüberstand 0,20 m - 0,50 m betragen.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben braun, rotbraun und Naturschiefer verwendet werden, keine glänzenden oder reflektierenden Materialien.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m, Zwerggiebel oder Zwerghäuser 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. 50 cm einhalten.
- Die Summe der Dachfenster und Gauben darf pro Gebäudeansicht nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Gebäudelänge betragen.
- Zwerggiebel sind nur als Einzelgiebel mit einer Breite bis max. 4,00 m zulässig.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben/Zwerggiebel müssen dem Hauptdach entsprechen. Traufe und Ortgang sind mit einem Dachüberstand von 0,20 - 0,30 m auszubilden.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

1.2 Baukörper/Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur konstruktives Fachwerk, glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierte Naturstein- und Holzverkleidungen zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall, Kunststoff, glänzenden Materialien oder Keramikplatten.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben.
- Für die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude ist Sichtbeton, Putz, Sichtmauerwerk bzw. eine Verkleidung mit unpoliertem, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein zu verwenden.

1.3 Fenster

- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 1,40 m Höhe sind so zu unterteilen, daß quadratische oder stehende Glasflächen entstehen.
- Dachflächenfenster sind nur für Küchen und Nebenräume gemäß DIN 283 zulässig.

2. FREIFLÄCHEN

- Die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen und 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 gemäß Punkt A.4.3 + 4.4 einzufrieden, wobei der Anteil immergrüner Gehölze 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.
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist zulässig. Von den Seitenflächen der Carports darf lediglich eine Fläche als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, etc. herzustellen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften andere Beläge vorgeschrieben 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 + STÜTZMAUERN

- 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 gemäß Punkt A.4.5 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.
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung wie z. B. Leuchtfarben sind nicht zulässig.

5. ERDAUSHUB

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

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich nach § 29 HDSchG 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, ein Anschluß an das Gasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

3. FREIANLAGEN

Die Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sollte in einem FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt und zusammen mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Es wird empfohlen, bei der Pflege der Grünfläche auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

4. BAUGRUND

Grundsätzlich können normale Gründungsbedingungen angenommen werden. Für Unterkeilerungen und Kanalgräben ist jedoch mit Felsaushub zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, zu Beginn der Bauplanung für das jeweilige Grundstück eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

5. ABFALLWIRTSCHAFT

Es wird empfohlen, im gesamten Baugebiet die Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen, um das Müll- und Abfallaufkommen zu reduzieren.

6. BRAUCHWASSERNUTZUNG

Bei der Nutzung von Brauchwasser im Bereich der Haushalte ist darauf zu achten, daß das Leitungssystem entsprechend DIN 1988 ausgeführt wird. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Hauses ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme dem WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND RHEINGAU-TAUNUS anzuzeigen. Weiter wird in diesem Zusammenhang besonders auf den § 15 der Verordnung über Allgemeine 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 19.12.1994 (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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 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 - WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. 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 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. 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 der Sitzung am 23.06.1994 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.1994 bekanntgemacht.

Hünstetten-Wallbach, den ~~3. Juli 1996~~ 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 des Auslegungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Hünstetten-Wallbach, den ~~3. Juli 1996~~ 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 17.11.1995 bis 10.01.1996 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

Hünstetten-Wallbach, den ~~3. Juli 1996~~ Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat am 23.06.1994 die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gem. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG ist die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen vom 04.12.1995 bis 20.12.1995 verkürzt worden, da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Hünstetten-Wallbach, den ~~3. Juli 1996~~ 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 13.06.1996 alle eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Hünstetten-Wallbach, den 3. Juli 1996 Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Gem. § 10 BauGB und § 51 HGO hat die Gemeindevertretung am 13.06.1996 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Hünstetten-Wallbach, den 3. Juli 1996 Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:
Hünstetten-Wallbach, den 3. Juli 1996 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 nach § 11 (1) Halbsatz 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

Gem. § 12 BauGB wurde das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ortsüblich am 9.8.1996 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß der Bebauungsplan und seine Begründung in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hünstetten-Wallbach, den 21. Aug. 1996 Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister