

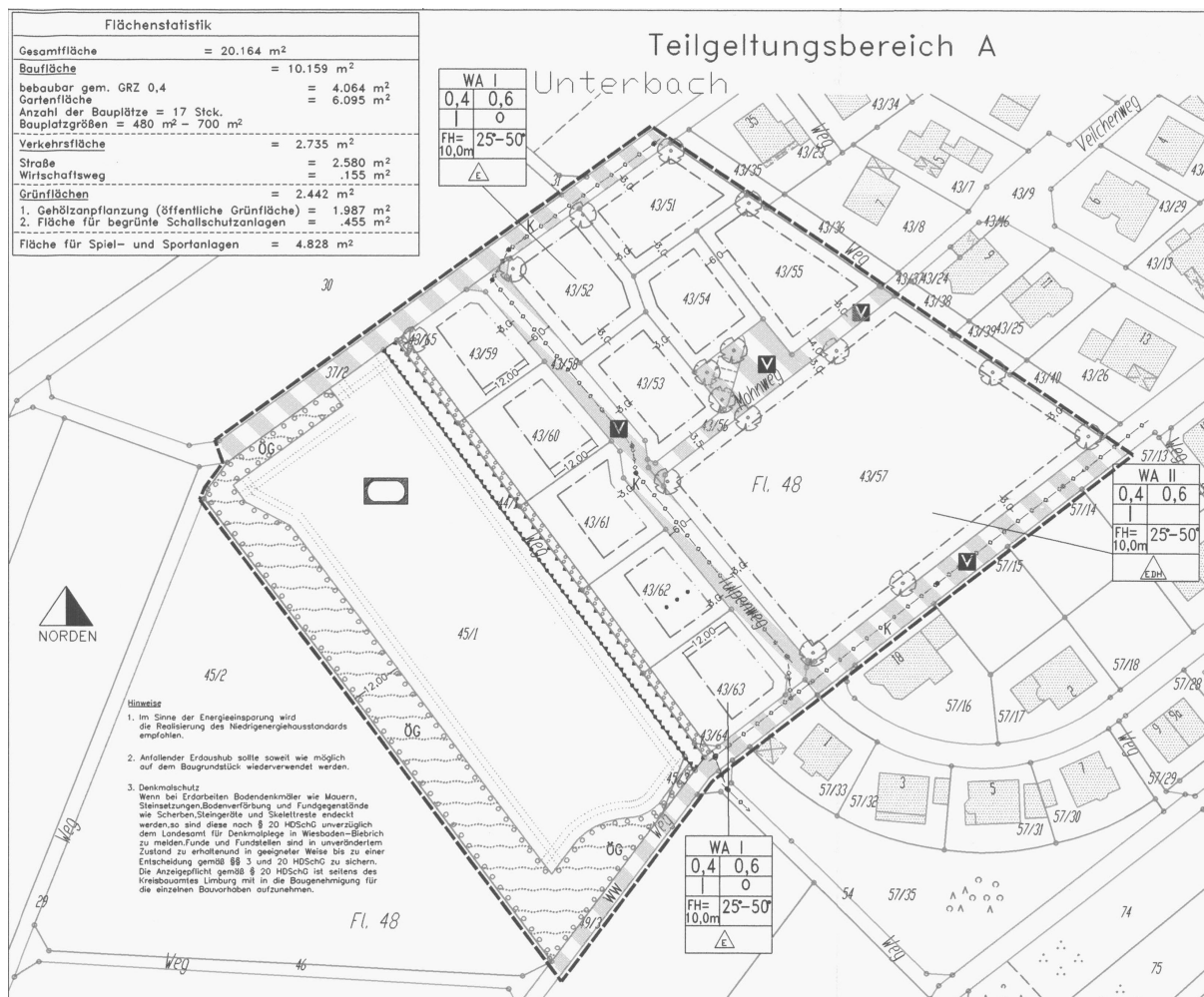
BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Hünstetten MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN Ortsteil Strinz-Trinitatis Für das Gebiet "Auf der Gauch"

Diplom-Ingenieure
KONRAD BECK BEHRENDT KOHLER

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
BAUINGENIEURWESEN
LANDSCHAFTSPLANUNG

Limburger Straße 12 a 65232 Taunusstein Tel.: 06128/71018 fax. 06128/72376

Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten	Projekt: Bebauungsplan "Auf der Gauch" Ortsteil Strinz-Trinitatis
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 1000 Plan Nr.: 1
Planungsstand: Bekanntmachung	Zeichner: A. Nau Datum: Juli 2001
Gemeinde:	Planung:



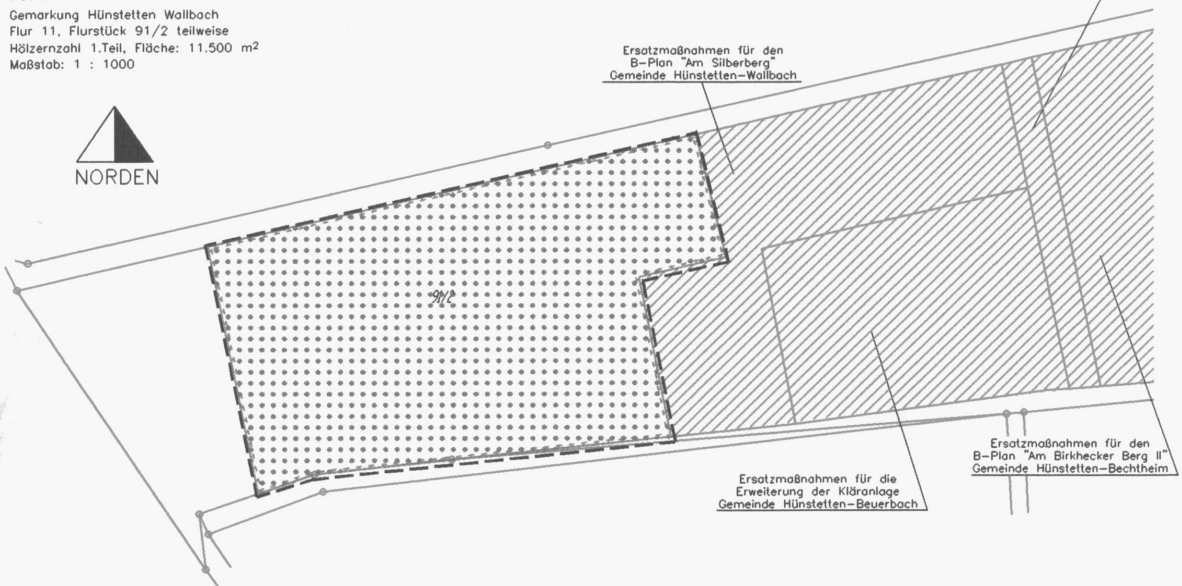
Flächenstatistik	
Gesamtfläche	= 20.164 m ²
Baufläche	= 10.159 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 4.064 m ²
Gartenfläche	= 6.095 m ²
Anzahl der Bauplätze	= 17 Stck.
Bauplatzgrößen	= 480 m ² - 700 m ²
Verkehrsfläche	= 2.735 m ²
Straße	= 2.580 m ²
Wirtschaftsweg	= .155 m ²
Grünflächen	= 2.442 m ²
1. Gehölzpflanzung (öffentliche Grünfläche)	= 1.987 m ²
2. Fläche für begrünte Schallschutzanlagen	= .455 m ²
Fläche für Spiel- und Sportanlagen	= 4.828 m ²

Hinweise

- Im Sinne der Energieeinsparung wird die Realisierung des Niedrigenergiehausstandards empfohlen.
- Anfallender Erdaushub sollte soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden.
- Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbung und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes Limburg mit in die Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

Teilgeltungsbereich B

Fläche:
Gemarkung Hünstetten Wallbach
Flur 11, Flurstück 91/2 teilweise
Hölzernzahl 1, Teil, Fläche: 11.500 m²
Maßstab: 1 : 1000



Ausgangsbiotop: mesotropher, mäßiger frischer bis mäßig trockener bodenskelett-reicher mitteligünstiger Acker in windexponierter Kuppellage

Gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

--- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 (1) 20 BauGB]

Neuanlage von standorttypischen, naturnahem Laubmischwald mit gestuftem Waldrand

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB wird nachfolgende Zuordnung getroffen:

A Für den öffentlichen Eingriff der Erschließungsstraßen wird als Ausgleich zugeordnet:

2.350 m² des Ausgleichsvolumens auf der Ausgleichsfläche im Teilgeltungsbereich B Gemarkung Wallbach, Flur 11, Flurst. 91/2 teilweise.

B Für den privaten Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung innerhalb des WA-Gebietes wird als Ausgleich zugeordnet:

11.150 m² des Gesamtausgleichsvolumens auf der Ausgleichsfläche im Teilgeltungsbereich B, Gemarkung Wallbach, Flur 11, Flurst. 91/2 teilweise.

Auszug aus
der Topo-
graphischen Karte

Maßstab = 1 : 25.000
Blatt 5715 Idstein

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 5

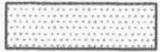
Flurnummer

z.B.: 95

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Hinweise



Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§ 9 (7) BauGB]



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Baulinie [§ 23 (2) BauNVO]

WA	
0,4	0,6
	0
FH= 25°-50°	
10,0m	

Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]

Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
---	---

Zahl der Vollgeschoße [§§ 16, und 18 BauNVO]	Bauweise [§22 (2) BauNVO]
---	------------------------------

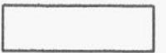
Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 BauNVO]	Dachneigung
--	-------------



Nur Einzelhäuser zulässig
[§ 9 (1) 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO]



Einzel - Doppel und Hausgruppen zulässig
[§ 9 (1) 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO]



Allgemeines Wohngebiet



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg



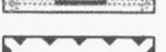
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB]



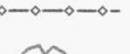
Fläche für Sport- und Spielanlagen
[§ 9 (1) 5 BauGB]



Fläche für evtl. erforderliche Schallschutzanlage - bepflanzt
[§ 9 (1) 24 BauGB]



Führung von unterirdischer Versorgungsleitung
[§ 9 (1) 13 BauGB] K = Kanal (Mischsystem)



Neupflanzung von Einzelbäumen
[§ 9 (1) 25 a BauGB]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 755).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 429).
7. Hessische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1, 2 und 3 BauGB sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Nutzungseinschränkungen
Allgemeines Wohngebiet, WA I WA § 4 BauNVO	0,4	0,6	I	o	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.
Allgemeines Wohngebiet, WA II WA § 4 BauNVO Fläche für Einzelhausbebauung oder "Gemeinschaftsorientiertes" Bauen bzw. Wohnen mit Doppelhäusern oder Hausgruppen	0,4	0,6	I		Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.

Höhe der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. (2) sowie § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO].

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im allgemeinen Wohngebiet (WA I/II) mit max. 10,0 m vom festgelegten Bezugspunkt aus begrenzt. Der Bezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente [§ 16 (2) 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO].

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA I, 450 m², die maximale Grundstücksgröße beträgt 700 m². Es dürfen im WA I/II je Wohngebäude nur 2 Wohnungen errichtet werden.

Im WA I sind nur Einzelhäuser zulässig.

Fläche für Sport- und Spielanlagen – § 9 (1) 5 BauGB

Zulässig sind folgende Anlagen

- 1 Kleinspielfeld (45m x 27m) als Rasenplatz
- 1 Laufbahn
- 1 Sprunggrube
- 1 Kugelstoßanlage
- 1 Gerätehütte mit einer maximalen Grundfläche von 45 m² und einer max. Firsthöhe von 4m über bergseits am Gebäude anstehender Geländeoberkante. Eine Unterkellerung ist unzulässig.
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und teilweise durch Baulinien festgesetzt.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

D. Flächen für Stellplätze und Garagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 12 BauNVO)

1. Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

E. Landschaftsplanerische Festsetzungen und Regelungen zum Ressourcenschutz gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a. und b. und 20 BauGB

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a) Die zukünftig nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Fassadenbegrünung:

Bei Neubauten im allgemeinen Wohngebiet wird empfohlen fensterlose Gebäudewände bzw. Teile davon mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wahlweise zu verwenden.

b) Die nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit min. 6 m Breite sind mit mittelkronigen Baumgehölzen zu durchgrünen (3 x 4 x v, 18–20 cm StU aus extra weitem Stand mit Kronenansatz nicht unter 3 m). Hierbei ist jeweils im Abstand von 20–25 m alternierend ein Baumgehölz zu pflanzen. Die exakte Platzierung der Baumgehölze erfolgt in Abstimmung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die ausreichend groß zu bemessenden Baumscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Baumgehölze sind durch geeignete Maßnahmen nachhaltig vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Folgende Straßenbaumarten sind zu verwenden:

Feldahorn	–	Acer campestre
Mehlbeere	–	Sorbus intermedia
Hainbuche	–	Corpinus betulus

c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigelegt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

d) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als öffentliche Grünfläche zur Ortsrandgestaltung.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen im Bereich der Fläche für Sport und Spielanlagen werden folgende Ortsrandeingerünungen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes als öffentliche Grünfläche i. S. einer zügigen und gesicherten Umsetzung vorgesehen.

– nordwestlicher Randbereich:	5 m Breite
– südwestlicher Randbereich:	12 m Breite
– südöstlicher Randbereich:	2–12 m Breite

Die genannten Flächen werden der festgesetzten Fläche für Spiel- und Sportanlagen gem. § 1 a (3) BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die genannten Flächen sind mit Gehölzarten der Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wie folgt zu bepflanzen.

Anordnung einer mehrreihigen Hochhecke. Anpflanzung im Kreuzverband, Pflanzabstand 1 m. Auf mindestens 200 m² Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste vorzusehen.

Die Individuen einer Art sind in Gruppen zu pflanzen und dürfen 10 % der Gesamtindividuenzahl nicht überschreiten.

Zur freien Landschaft hin sind hierbei hochstaudenreiche Saumbiotop durch natürliche Sukzession zu entwickeln.

Eine Mahd der Saumbiotop ist hier im Turnus von 1–3 Jahren vorzunehmen.

e) Die Böschung des zulässigen Kleinspielfeldes sowie der Laufbahn sind zu bepflanzen.

f) Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 24 HGO i.V.m. § 87 HBO

Allgemeines Wohngebiet

A. Bauform

1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer mit einer Neigung von 25° - 50° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen sind Flachdächer ausschließlich in dauerhaft begrünter Form zulässig. Ausnahmen von den Dachneigung sind bei Pultdächern zugelassen.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Mindestabstand vom Ortsgang: 1,5 m
- Dachflächenfenster, Gauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.

2. Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten, sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

B. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

1. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen nur mit Zäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.
2. Im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Ballfangzäune als Maschendrahtzaun mit max. 6 m Höhe über am Zaun anstehender Geländeoberkante zulässig. Sonstige Einfriedungen der Sportanlage sind als hinterpflanzter Maschendrahtzaun mit max. 2 m Höhe zulässig.

C. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

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

**Bebauungsplan "Auf der Gauch"
Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Strinz-Trinitatis**

Verfahrensschritte	Datum
1. Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	29.04.1999
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	22.12.1999
2. Bürgerbeteiligung	
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	22.12.1999
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen	03.01.2000
3. Beschluss über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB] und die gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.	05.01.2000
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	14.01.2000
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB]	14.01.2000
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes [§ 3 Abs.2 BauGB] und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB.	24.01.2000 bis 28.02.2000

4. Prüfung der im Verfahren vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB] –Abwägungsbeschluss	08.06.2000
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	13.07.2001
6. Satzungsbeschluss gemäß [§ 10 (1) BauGB]	08.06.2000

Für das Verfahren
Der Gemeinderat der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den

3. Sep. 2001

Petri
– Bürgermeister –

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung
wurde am 10.8.01 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten den

3. Sep. 2001

Petri
– Bürgermeister –

Katasteramt

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und
Bezeichnungen der Flurstücke mit dem
Nachweis des Liegenschaftskatasters
übereinstimmen.

Bad Schwalbach 01. Aug. 2001
Der Landrat

des Rheingau-Taunus-Kreises

Katasteramt

Im Auftrag

Wacke

