

GEMEINDE HÜNSTETTEN - ORTSTEIL WALLBACH

Bebauungsplan BETREUTES WOHNEN AM SILBERBERG

1. Änderung + Ergänzung

BEBAUUNGSPLAN

§ 9 BauGB

GRÜNORDNUNGSPLAN

§ 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB

PROJEKT-NR. : 30.94

PLAN-NR. : 3

MASSSTAB : 1 : 1.000

DATUM : 18.08.2011

GRÖSSE : DIN A 1

BEARBEITER : AW

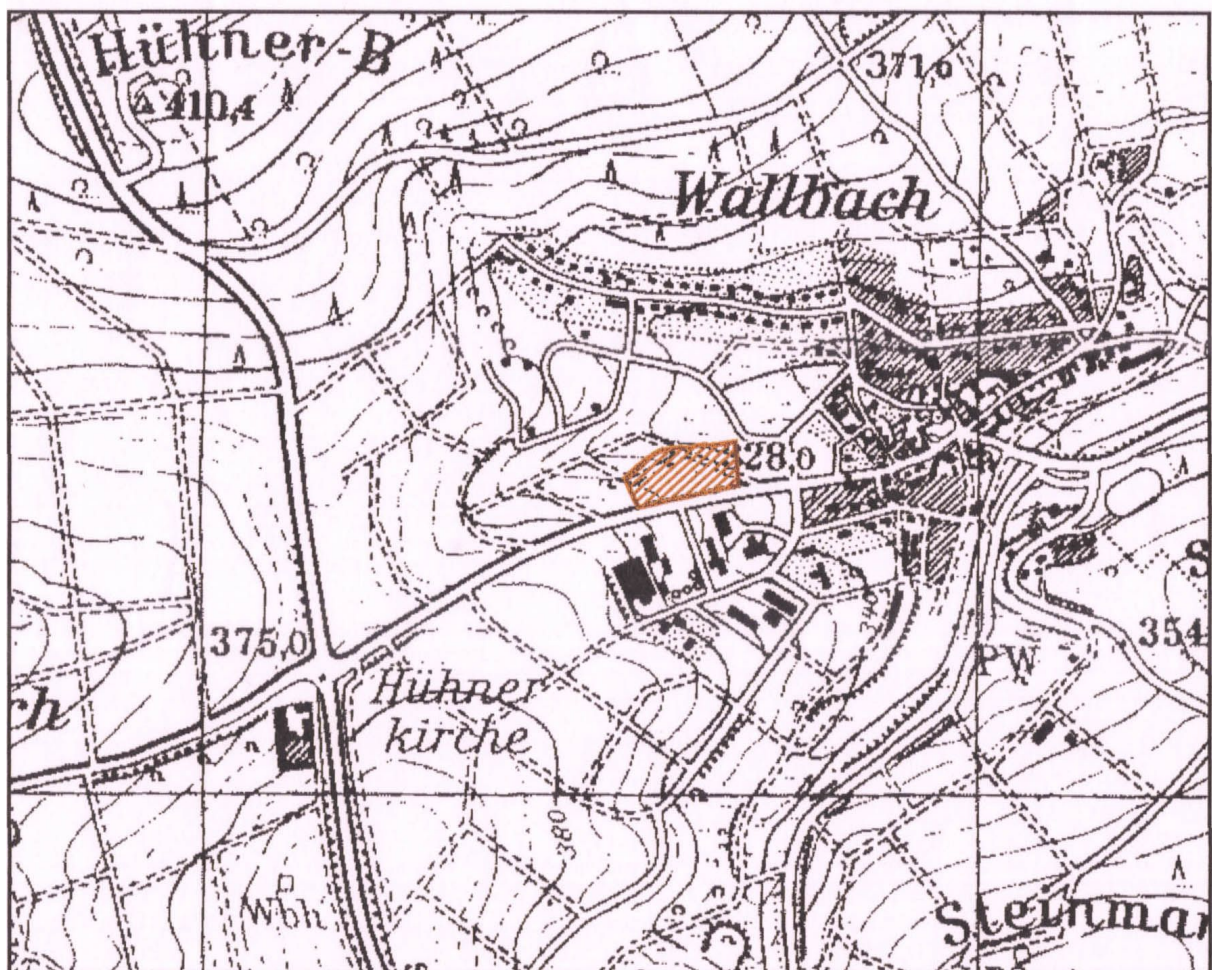
GP

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

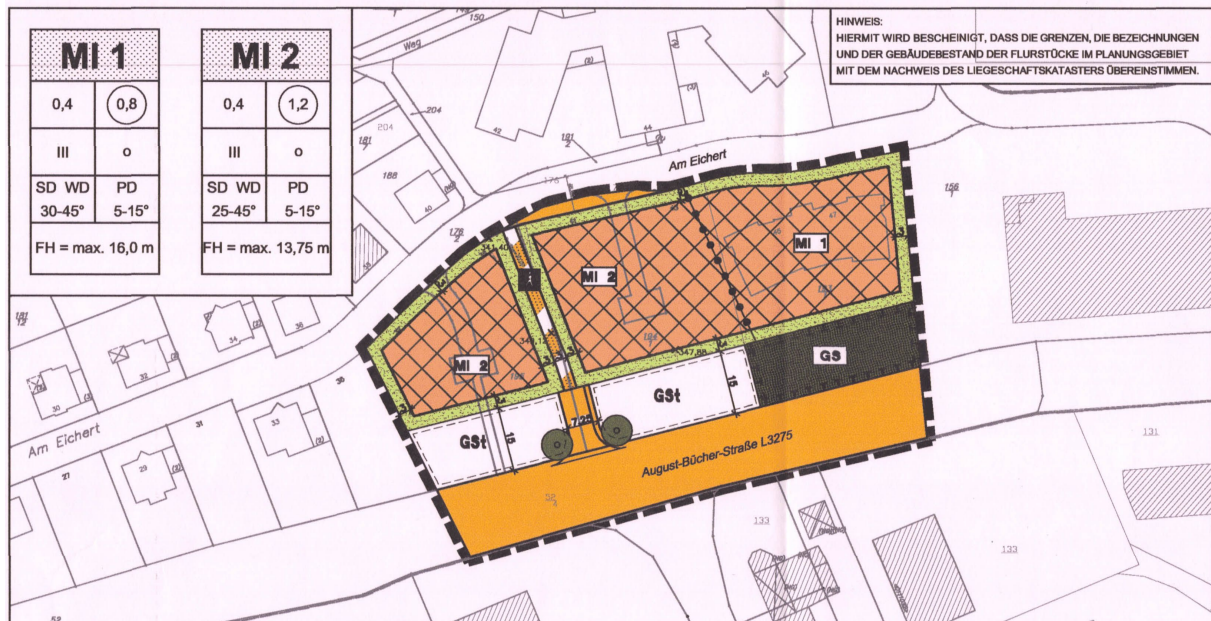
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05

ÜBERSICHTSPLAN

(Petri)
Bürgermeister

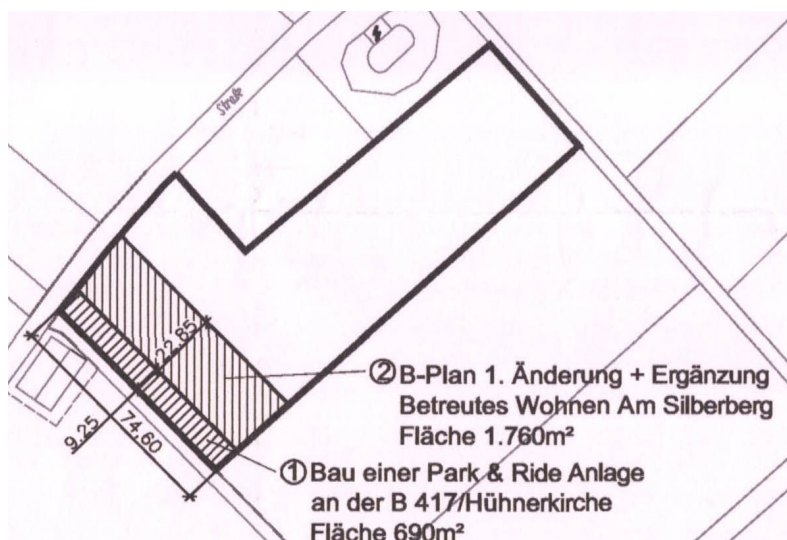
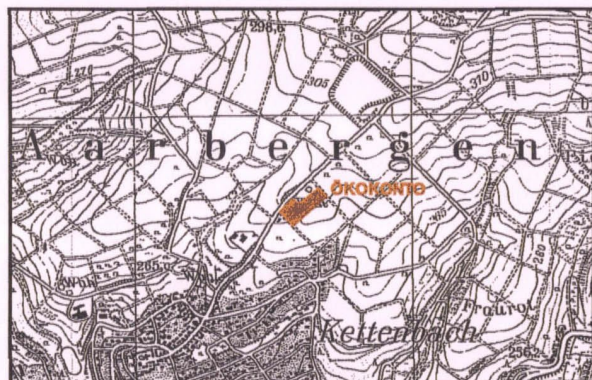


BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
ÖKOKONTO GEM. AARBBERGEN-KETTENBACH, FLUR 4, FLST. 48/2

ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab



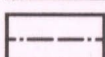
LEGENDE

MI	
0,4	0,8
III	o
SD WD	PD
30-45°	5-15°
FH = max. 16,0 m	

- MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- 0,4 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- III MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- WD ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH / KRÜPPELWALMDACH
- PD ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
- 30-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

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

-  ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
-  NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
-  BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

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

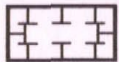
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
-  VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ZWECKBESTIMMUNG:
-  FUSSWEG

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)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-
LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ZWECKBESTIMMUNG:



GEHÖLZSTREIFEN

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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

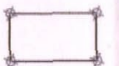


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 16 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



VORHANDENE KATASTERGRENZE



VORHANDENE GEBÄUDE

255

FLURSTÜCKSNUMMER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) BauNVO

MISCHGEBIETE (MI) § 6 BauNVO

- Gemäß § 6 BauNVO (2) Nr. 1 sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Wohngebäude für Barrierefreies und Betreutes Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- Die gemäß § 6 (2) Nr. 2 - 8 BauNVO in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Dieser Ausschluss gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 + 18 BauNVO

- Eine Überschreitung der in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Firsthöhen ist nicht zulässig.
- Im Mischgebiet MI 1 ist ein drittes Vollgeschoss nur im Untergeschoss zulässig. Sofern das Untergeschoss unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Vollgeschoss wird, ist dies ohne Anrechnung auf die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) zulässig.
- Gemäß § 19 (3) BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze maßgebend.
- Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Im Mischgebiet MI 1 ist Bezugspunkt für die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzte Firsthöhe die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Im Mischgebiet MI 2 sind die Bezugspunkte für die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzten Firsthöhe die Höhen der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche „Am Eichert“, gemessen jeweils senkrecht von der der Straße „Am Eichert“ zugewandten Gebäudeseite auf die Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze zur Straße).
- Im Mischgebiet MI 2 sind die Bezugspunkte für die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzten Firsthöhe die Höhen der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche „Am Eichert“, gemessen jeweils senkrecht von der der Straße „Am Eichert“ zugewandten Gebäudeseite auf die Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze zur Straße).

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

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur zur Freiflächen-/Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lau-

ben sowie Geräteschuppen bis maximal 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbautem Raum zulässig. Aufenthaltsräume i.S. des § 42 (1) HBO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

- Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,00 m einzuhalten.

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

- Grundstückszufahrten und Zugänge für Fußgänger sind jeweils bis zu einer Gesamtbreite von 7,50 m zulässig.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Hünstetten abzustimmen und durch diese zu genehmigen.

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

- Die diesem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche, Gemeinde Aarbergen, Gemarkung Kettenbach, Flur 4, Flst. 48/2 tw. werden als Sammelausgleichsmaßnahme zu 91,4 % den durch den Bau der Gemeinschaftsstellplätze entstehenden Eingriffen zugeordnet.

8. 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 die festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN sind unter der Ziffer 9 beispielhaft Arten aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Für in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind großkronige Arten zu verwenden. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig.
- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume.
- An Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangene 20 m mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem maximalen Abstand von 6,00 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ ist nach jedem 5. Stellplatz ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit einem mittel- bis großkronigen Laubbaum zu bepflanzen, die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

Geschlossene Außenwandflächen im Keller- und Erdgeschoß mit einer Länge von über 4 m sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO

1. BEBAUUNG (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

- Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° im MI 1 bzw. 25° - 45° im MI 2 sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 15° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Für Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Gauben sind auch abweichende Dachformen möglich.
- Pult- und Flachdächer der Garagen und untergeordnete Bauteile müssen dauerhaft begrünt werden.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,30 - 1,00 m, der Ortgangüberstand 0,20 - 0,70 m betragen, ausgenommen sind Gebäude als Grenzbebauung. Bei der Überdachung von Balkonen, Erkern, Loggien und Eingängen kann von dem festgesetzten Dachüberstand abgewichen werden.
- Dachflächenfenster müssen einen Mindestabstand von 2,00 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,50 m zum Ortgang des Daches einhalten.

- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Dies gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen die Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m überschreiten.

1.2 Fassaden

- Baukörper mit einer Gesamtlänge von über 30,00 m sind durch Vor- oder Rücksprünge (mind. 0,30 m tief), vertikale Glasbänder oder Begrünungselemente im Abstand von max. 15,00 m gestalterisch zu gliedern.
- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, keine Volltonfarben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN (§ 81 (1) Nr. 4 + 5 HBO)

- Stellplätze, Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen etc. sind 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.
- 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 C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN Nr. 9 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit Nadelgehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen des Carports darf nur eine Seite als geschlossene Wand über 0,80 m Höhe ausgebildet werden.

3. EINFRIEDUNGEN / GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune sowie lebende Hecken auch in Kombination mit Zäunen und bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden. Sofern Stützmauern zum öffentlichen Verkehrsraum aus topographischen Gründen erforderlich sind, sind diese bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.
- Innerhalb der Baugrundstücke sind Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen.

4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

- Bei jedem Gebäude ist nur das Anbringen einer Außenantenne bzw. einem

Satellitenempfänger als Sammelantenne zulässig.

- Werbeanlagen an den Baukörpern sind unzulässig mit Ausnahme des Namensschriftzuges der Einrichtung.

5. ZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 81 (1) Nr. 4 HBO)

- In Abweichung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünstetten ist im Mischgebiet MI 2 bei der Errichtung von Wohngebäuden für Betreutes Wohnen 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

Die sonstigen Regelungen der Stellplatzsatzung behalten ihre Gültigkeit. Ebenso gilt sie für das Mischgebiet MI 1.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach § 17 DSchPflG unverzüglich zu melden 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).

Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenverfärbungen durch Holzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3. STARKNIEDERSCHLÄGE

Für die Region Südhessen, Rheingau-Taunus-Kreis und im Bereich des Naturraumes Westlicher Hintertaunus ist bei der Bemessung der Kanalisation als Maximalwert ein 2-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.

4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist der Erlass des hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994, veröffentlicht im StAnz. 22/1994 S. 1.376, zu beachten.

5. OBERBODEN

Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden zu Beginn von Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsschichten aufzutragen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18 915, Blatt 3, zu beachten.

6. FREIANLAGEN

Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREI-FLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.

Nutzung und Pflege der begrünten Flächen soll naturnah erfolgen. Der Einsatz

von chemischen Mitteln ist zu vermeiden.

8. ERDAUSHUB

Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

9. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

(* = auch als geschnittene Einfriedungshecke geeignet)

- GROSSKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus silvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

- MITTELKRONIGE BÄUME

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

Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
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	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Schneiders Späte Knorpelkirsche
ZWETSCHGENSORTEN	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge

- STRÄUCHER

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
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa majalis	- Zimtrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Taxus baccata *)	- Eibe

KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jellängerjelleber
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	- Jungfernebe
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Rubus henryi	- Kletterbrombeere
Wisteria sinensis	- Blauregen

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).
- 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).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom

01.03.2011 (BGBl. I S. 282).

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) i.d.F. vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG), in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 5482).
- Hessisches Forstgesetz i.d.F. vom 10.09.2002 (GVBl. Nr. 24 S. 582), zuletzt geändert am 07.09.2007 (GVBl. I S. 567).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I, S. 757).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz; DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270).
- Hessisches Straßengesetz i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 20.11.2008 gem. § 2 (1) BauGB die 1. Änderung + Ergänzung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 12.01.2009 bis einschließlich 26.01.2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der 1. Änderung + Ergänzung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.12.2008 frühzeitig an der 1. Änderung + Ergänzung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 26.01.2009 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 08.06.2011 an der 1. Änderung + Ergänzung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 22.07.2011 abzugeben.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Bauausschuss der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 17.03.2009 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 Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.06.2011 bis einschließlich 22.07.2011 zu jedermanns Einsicht.

6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18.08.2011 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat in ihrer Sitzung am 18.08.2011 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

8. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN, den 19. Aug. 2011

Gemeindevorstand
der Gemeinde
Hünstetten

Gemeinde HÜNSTETTEN

PETRI
Bürgermeister



9. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.8.11 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

23. Aug. 2011

ÜBERSICHTSPLAN

(Petri)
Bürgermeister

