

GEMEINDE HÜNSTETTEN - WALLBACH

BAUGEBIET AM SILBERBERG VII

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

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

HÜNSTETTEN - WALLBACH

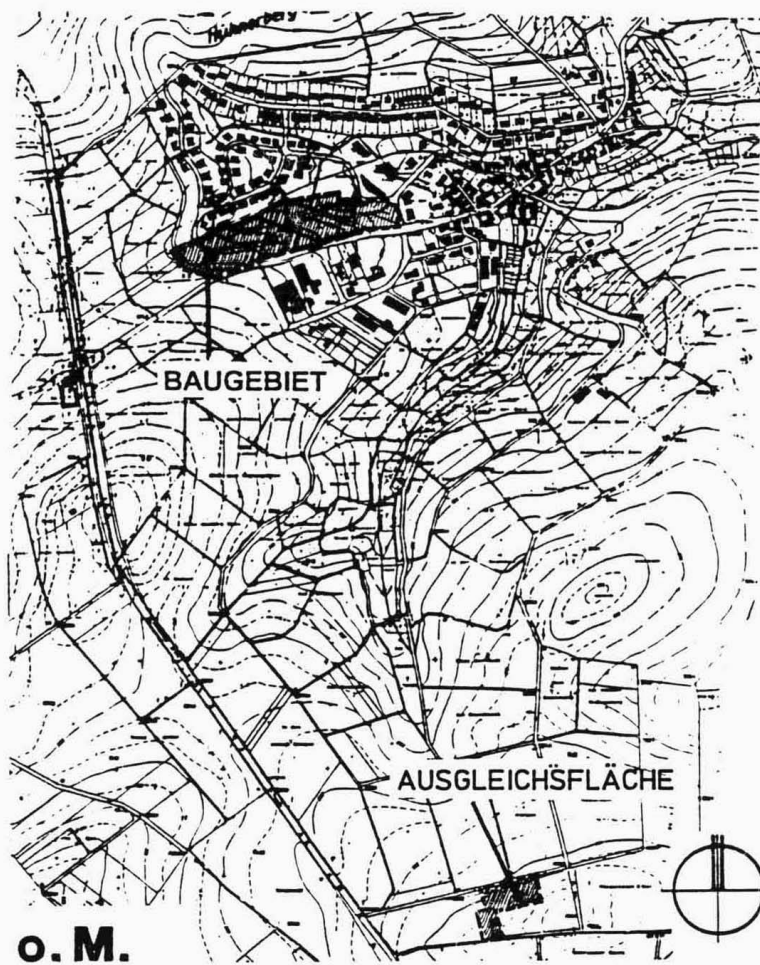
Baugebiet AM SILBERBERG VII

BEBAUUNGSPLAN	PROJ.-NR.	:	30.51
§ 9 BauGB	PLAN-NR.	:	06
GRÜNORDNUNGSPLAN	MASSTAB	:	1 : 5000
§ 9 (1) Nr. 15, 20, + 25 BauGB	DATUM	:	17.09.1998
	GRÖSSE	:	165x122
	BEARBEITER	:	MM/HM

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 **65189 Wiesbaden**
TELEFON 0611 / 30 01 23 **TELEFAX 0611 / 30 41 05**

ÜBERSICHTSPLAN



PG	-	-	15-20°
	-	-	-
	H = max. 2.20 m		

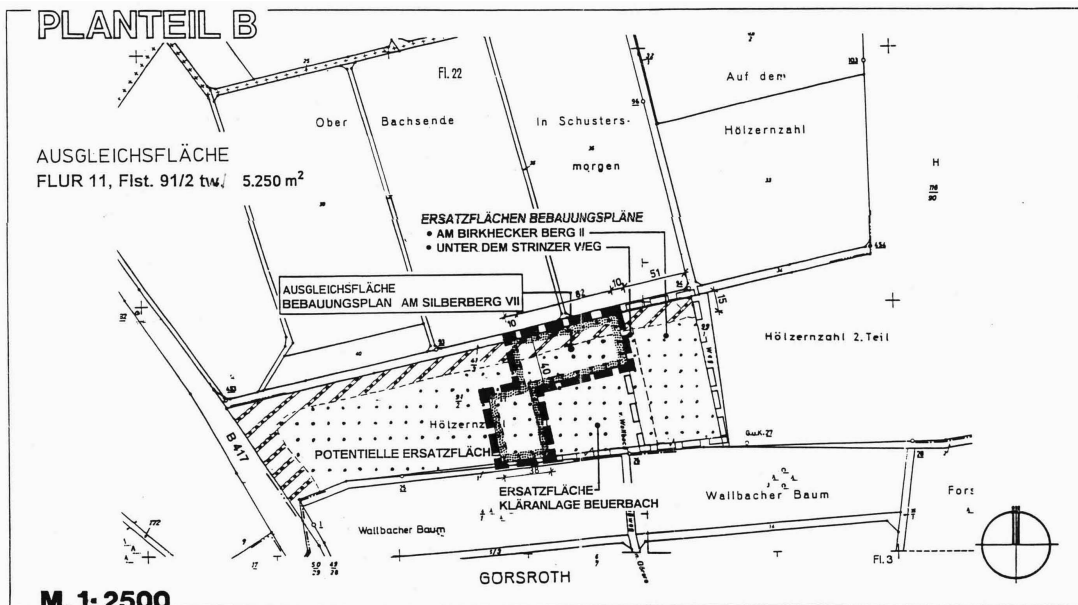
SO	
0,65	-
I	O
-	SD > 10°

TH = max. 4,5 m
FH = max. 9,0 m

MI2	
0,45	0,45
I	-
-	SDPD > 23*
FH = max. 10,0 m	

MI1	
0,25	0,25
I	O
	30-45°
TH = max. 4,0 m FH = max. 10,0 m	

WA	0,25	I	ED	30-45°
	0,25	O		
	TH = max. 4,9 m FH = max. 10,0 m			



SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG FESTSETZUNG TRAUFG- UND FIRSTHOHEN

M. 1: 500

TALSEITIGE BEBAUUNG

FOK EG +/- 0,5m bez. auf OK Strasse

TH max. 4,0m über FOK EG

FH max. 10,0m über FOK EG

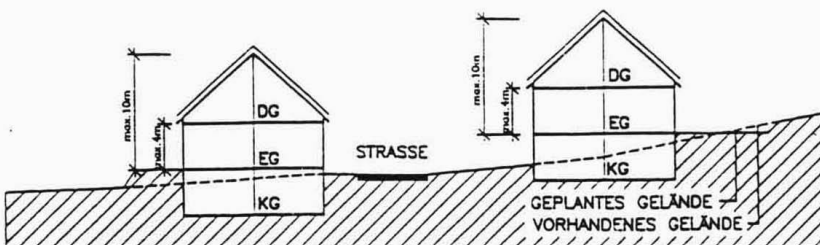
BERGSEITIGE BEBAUUNG

FOK EG 2,5m - 3,5m über OK Strasse

TH max. 4,0m über FOK EG

FH max. 10,0m über FOK EG

FOK	FUSSBOBENOBERKANTE
OK	OBERKANTE STRASSE
EG	ERGEGESCHOSS
KG	KELLERGEGESCHOSS
DG	DACHGESCHOSS
TH	TRAUFGHOE
FH	FIRSTHOE

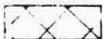
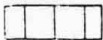
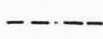


LEGENDE

WA	
0,25	0,25
I	O
ED	30-45°
TH = max. 4,0 m	
FH = max. 10,0 m	

WA	ALLGEMEINES MISCHGEBIET (§ 4 BauNVO)
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
SO	SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
PG	PRIVATE GRÜNFLACHE - GRABELAND
0,25	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL. GRZ (§ 19 BauNVO)
0,25	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL. GFZ (§ 20 BauNVO)
GR	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
I	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
O	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)
ED	NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)
SD/PD	NUR SATTEL- ODER PULTDACH ZULÄSSIG
20°	MINDESTDACHNEIGUNG
30-45°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
TH	MAX. ZULÄSSIGE TRAUFOHNE (IN METER)
FH	MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHOHE (IN METER)
EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT	

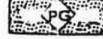
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM SONSTIGEN SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

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

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	ZWECKBESTIMMUNG:
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
	FUSSWEG
	WIRTSCHAFTSWEG
	VERKEHRSGRÜN
	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
	ZWECKBESTIMMUNG:
	SPIELPLATZ
	ORTSRANDEINGRÜNUNG
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	ZWECKBESTIMMUNG:
	GRABELAND

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

ZWECKBESTIMMUNG:



AUSGLEICHSFLÄCHE 1

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



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



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



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



ERHALTUNG VON STRÄUCHERN (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE + GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)

Ga

GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

St

STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 (4) u. §16 (5) Bau NVO)



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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



VORHANDENE KATASTERGRENZE



FREIZUHALTENDES SICHTFELD

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)



WALDRAND



BERGSEITIGE BEBAUUNG



TALSEITIGE BEBAUUNG



BAUVERBOTSZONE L 3275



GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO in ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- 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 ausgeschlossen.
- Das SONSTIGE SONDERGEBIET (SO) LEBENSMITTELMARKT dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Lebensmittelassortiment und den zugehörigen Funktionen. Zulässig sind nur Gebäude für Verkauf, Lager und Verwaltung sowie Kunden- und Personalparkplätze.
- Innerhalb der PRIVATEN GRÜNFLÄCHE (PG) mit der Zweckbestimmung GRABELAND darf pro Nutzungseinheit nur 1 Gerätehütte mit einem maximalen Außenmaß von 2 x 2 m und einer Firsthöhe von max. 2,20 m errichtet werden. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
- Sollte die festgesetzte Geschossigkeit bedingt durch das vorhandene Geländegerüst nicht eingehalten werden können, so ist in Ausnahmefällen das Untergeschoß als zusätzliches Vollgeschoß ohne Anrechnung auf die GFZ zulässig.
Falls das Dachgeschoß unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe 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 Fertighöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoß (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Wendehammer), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) darf bei der talseitigen Bebauung maximal 1,00 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) muß bei der bergseitigen Bebauung 2,50 - 3,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) darf im MI 2 maximal 0,50 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.

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 maßgebend.

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

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Terrassen, Treppenvorsprünge, Erker, Vorbauten, 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.
- Sind auf den Grundstücken im WA, MI1 und MI2 Garagen und Stellplätze festgesetzt, so sind diese nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Wenn die festgesetzte Fläche für die erforderliche Stellplatzzahl nicht ausreicht, sind darüber-hinaus gem. § 23 (5) BauNVO Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen ausschließlich 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).

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

- Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke in den Teilbereichen WA und MI 1 folgende Mindest- und Höchstwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

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

Bei Eckgrundstücken ist eine Überschreitung der Maximalwerte um bis zu 20 % zulässig.

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

- Je Einzelhaus sind max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

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

- Die mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als Mischzone niveaugleich herzustellen.
- Für jedes Grundstück im WA und MI sind nur eine Zufahrt oder zwei Zufahrten mit insgesamt 7,5 m Breite zulässig.

8. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 9 (1a) BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vorgeschriebenen Begrünungen werden als Sammelersatzmaßnahme nach § 9 (1a) BauGB nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung differenziert den privaten und öffentlichen Maßnahmen wie folgt zugeordnet:

PRIVATE BAUGRUNDSTÜCKE	57 %
SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT	18 %

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

- Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.10.1 - 10.6 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH Urteil anerkannt).

- Auf der im **Planteil A** festgesetzten **Ausgleichsfläche A 1** mit der Zweckbestimmung OR (= Ortsrandeingrünung) sind Baumpflanzungen und Heckenstrukturen mit Gehölzen gemäß Punkt A.10.3 + 10.4 herzustellen, zu schützen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln.

- Auf der im **Planteil B** festgesetzten externen Ausgleichsfläche sind Aufforstungen mit 50 % Stieleiche (*Quercus robur*) und 50 % Hainbuche (*Carpinus betulus*) im Raster von 1 x 1 m mit mindestens folgenden Pflanzqualitäten durchzuführen:

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

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

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

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

4 Reihen Strauchpflanzung gemäß Punkt A.10.3 mit max. 20 % Anteil Großsträucher wie *Corylus avellana*, *Prunus mahaleb* etc.

4 Reihen Strauch-/Baumpflanzung gemäß Punkt A.10.2 + A.10.3 mit 50 % Sträucher wie *Cornus sanguinea*, *Lonicera xylosteum* etc., 30 % Großsträucher wie *Corylus avellana*, *Cornus mas* etc. sowie 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 Mahdgut als Mulch zu belassen.

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

- Die im Plan festgesetzten Einzelbäume + Gehölzstrukturen sind mit Gehölzen gemäß Punkt A.10.1 - A.10.4 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.
- Im ALLGEMEINEN WOHN- (WA) und im MISCHEGEBIET (MI) ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße mind. ein großkroniger Laubbaum gem. Punkt A.10.1 - 10.3 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln.
- Bei der Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung SPIELPLATZ sind keine giftigen Pflanzen zu verwenden.

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 Heckenpflanzen pro m

10.1 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.	

10.2 OBSTBÄUME

Mindestgröße	- Hochstamm 2 x v.
	- 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 Frühzwetsche Hauszwetsche
etc.	

10.3 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße	- Heister 2 x v. 200/250
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

10.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße	- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St./1,5 m ²
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartnagel
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
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wassersneeball
etc.	

10.5 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.	

10.6 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	- Jelängerjelier
Parthenocissus	
tric. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen
etc.	

11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Der Lebensmittelmarkt ist so zu errichten und zu betreiben, daß die von der baulichen Anlage einschließlich aller Einrichtungen (z.B. Maschinen, Geräte und Lüftungsanlagen), der Anlieferung sowie des Zu- und Abfahrtsverkehrs verursachten Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung und Bewertung der maßgeblichen Schallimmissionen sind neben der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) auch die Meß- und Beurteilungsgrundsätze der VDI-Richtlinie 2058 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“ anzuwenden. Ein ausreichender Schallschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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

1. BEBAUUNG

1.1 DÄCHER

Allgemeines Wohngebiet (WA) + Mischgebiet (MI)

- Es sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden, ausgenommen Garagen. Im MI 2 + SO können bei den Hausgruppen auch Satteldächer mit Pultdächern kombiniert werden.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muß einschl. Dachrinne 0,50 - 1,00 m, der Ortangüberstand 0,30 - 0,60 m betragen. Bei der Überdachung von Balkonen, Erkern und Loggien kann von den festgesetzten Überständen abgewichen werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- 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. 1,50 m oder als Doppelgauben bis max. 2,00 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 m - 0,50 m auszubilden. Bei der Überdachung von Balkonen, Erkern und Loggien kann von den festgesetzten Überständen abgewichen werden.
- 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 und Doppelhaushälften betragen, jedoch nicht mehr als 4,00 m.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei begrünten Flachdachgaragen dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

Private Grünfläche + Grabeland

- Es sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 20° zulässig.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rotbraun bis braun bzw. besandete oder beschieferte Dachpappe verwendet werden.
- Dachaufbauten wie z.B. Antennen, Wasserspeicher etc. sind unzulässig.

1.2 BAUKÖRPER + FASSADEN

Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) + Sondergebiet (SO)

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder fein-strukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holz-verkleidungen und konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sicht-beton, Sichtmauerwerk bzw. einer Verkleidung aus unpoliertem oder ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Fenster und Schaufenster im WA und MI sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,40 m Höhe sind so zu unterteilen, daß quadratische oder stehende Glasformate entstehen.
- Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fas-saden großflächige Verglasungen und Wintergärten unter Be-achtung der vorstehenden Fenstergliederung zulässig. Abgetonte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

Private Grünfläche - Grabeland

- Die Gerätehütten sind nur als reine Holzkonstruktion mit einfacher Holzverschalung und ohne Unterkellerung zulässig.
- Die Fundamente der Gerätehütten sind nur als Punkt- oder Streifen-fundamente ohne durchgehende Bodenplatte auszubilden.
- Bei der farblichen Gestaltung der Fassaden sind nur abgetonte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben.

2. FREIFLÄCHEN

Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) + Sondergebiet (SO)

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebs-hof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzule-gen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt A.10.4 + 10.5 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrü-nen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen im WA und der Vorgärten im MI als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen, etc. sind nur mit wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breitflügeltem Pflaster, Rasengit-tersteinen, Schotterrasen, etc. herzustellen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müs-sen.
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Kon-struktionen aus Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestaltensich zu integrieren oder so abzapflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Private Grünfläche - Grabeland

- Campingfahrzeuge oder -anhänger, Baugeräte, Kraftfahrzeuge aller Art, Boote, landwirtschaftliche Maschinen und Geräte etc. dürfen auf den pri-vaten Grünflächen nicht abgestellt werden.
- Die Anlage oder Anordnung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist nicht erlaubt.
- Terrassierungen des Geländes mit Böschungen und Mauern sind nicht zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) + Sondergebiet (SO)

- Als Einfriedungen sind max. 1,50 m hohe Holzzaune, abgepflanzte Draht-oder Stahlmattenzaune 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, 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.10.6 vollflächig zu begrünen.

Private Grünfläche - Grabeland

- Bei der PRIVATEN GRÜNFLÄCHE mit der Festsetzung GRABELAND ist eine äußere Einfriedung mit max. 1,50 m hohen Holzzaunen oder abge-pflanzten Maschendrahtzaunen zulässig. Für die Abtrennung der einzel-nen Gartenparzellen untereinander sind max. 0,80 m hohe Maschendraht-zaune zu verwenden.

4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN

Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) + Sondergebiet (SO)

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Werbeanlagen an den Baukörpern sind nur innerhalb der Fassadenflächen, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.

5. ERDAUSHUB

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

6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) + Sondergebiet (SO)

- Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind Regenwasserzisternen mit einer Mindestgröße von 6,0 m³ auf den Grundstücken oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Die Zisternen sind mit einer Pumpe auszustatten. Das gesammelte Brauchwasser ist nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden, Abteilung Archäologische 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 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. 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.

7. REGENWASSERANLAGEN

- Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem aktuellen Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.

Details und Informationen zur ordnungsgemäßen Regenwasserinstallation sind beim SCHULUNGSZENTRUM REGENWASSERNUTZUNG, N. Winkler, Brachtelstraße 8, 63699 Kefenrod, 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).
- 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 Investitio-

nen 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 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145).

- 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) zuletzt geändert am 27.03.1996 (GVBl. I S. 110).

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).

- 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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 15.02.1996 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 29. Aug. 1998

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

2. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 07.01.1998 bis 28.02.1998 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 29. Aug. 1998

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat am 19.06.1997 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGBMaßnG beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGBMaßnG in der Zeit vom 26.01.1998 bis einschließlich 10.02.1998 zu jedermanns Einsicht.

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

Gem. § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16.07.1998 alle vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 29. Aug. 1998 Der Gemeindevorstand
SCHUMANN
Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 16.07.1998 diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 29. Aug. 1998 Der Gemeindevorstand
SCHUMANN
Bürgermeister

6. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 29. Aug. 1998 Der Gemeindevorstand
SCHUMANN
Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN

Durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 16.10.98 gem. § 10 BauGB mit Hinweis auf den Ort der öffentlichen Auslegung dieses Planes wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

HÜNSTETTEN-WALLBACH, den 16. Okt. 1998 Der Gemeindevorstand
SCHUMANN
Bürgermeister