

Bebauungsplan der Gemeinde Hünstetten

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Wallbach

Für das Gebiet "Über dem Berg"

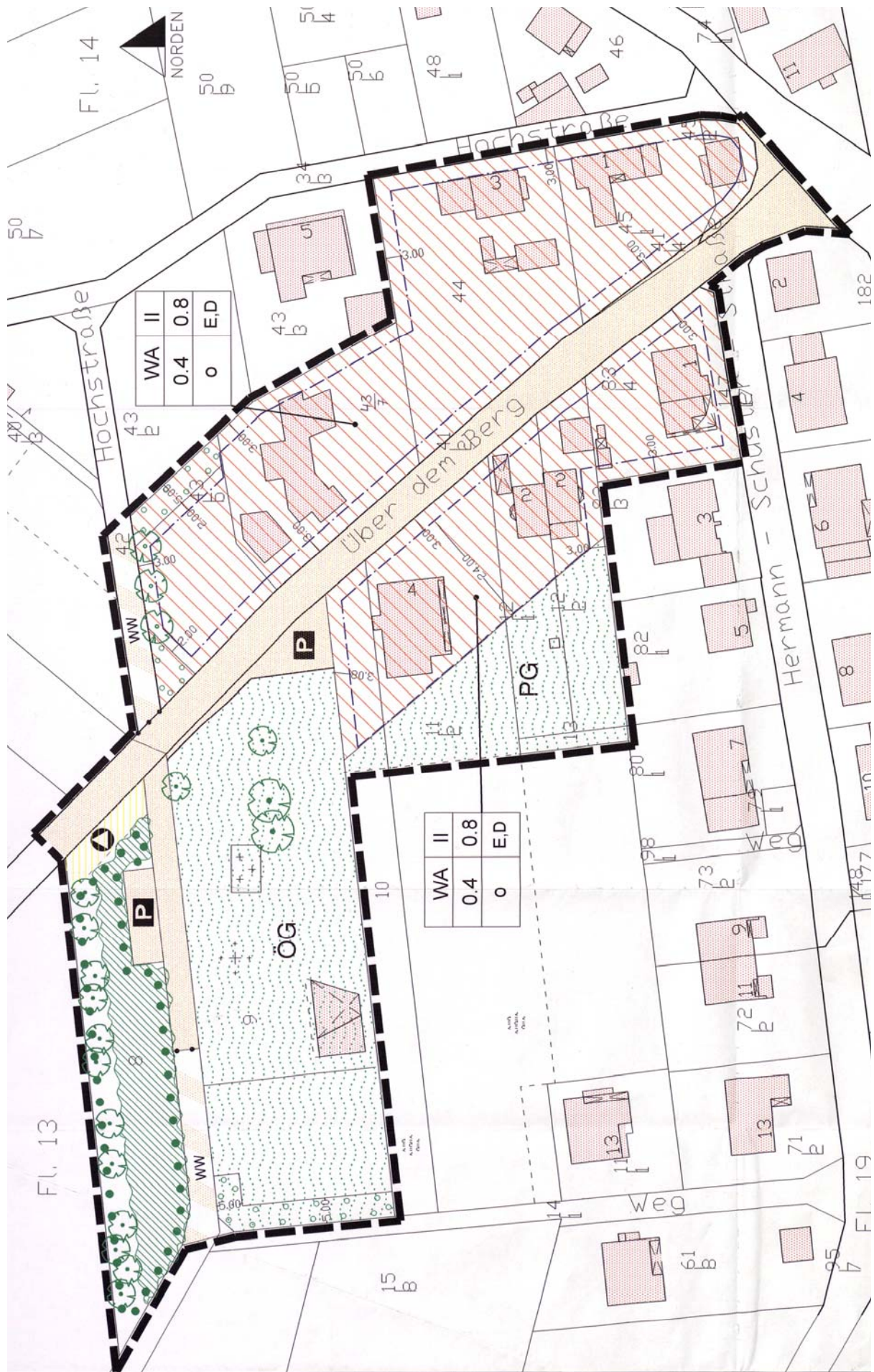
SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum	Name	Änderung	Index
Projekt: Bebauungsplan "Über dem Berg" Hünstetten-Wallbach		Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:500	
		Plan Nr.: 1	
		Zeichner: M.W.	
Planungsstand: Rechtsplan		Datum: September 2005	
Planungsträger:		Planung: SLE-CONSULT Bauleitplanung Landschaftsplanung Erschließung Dipl. Ing. Egon Köhler Rudolf-Dietz-Str. 13 65520 Bad Camberg Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34-900 401	



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 19

Flurnummer

z.B.: 8

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Festsetzungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



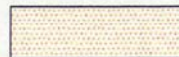
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	II
0.4	0.8
o	E,D

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offene Bauweise	zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser [§9 (1) 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO]



Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Parkplatz



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



Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]



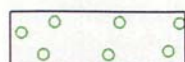
Erhalten von standortheimischen Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]



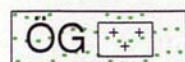
Erhaltende Gehölze [§ 9 (1) 25b BauGB] [§ 9 (1) 25b BauGB]



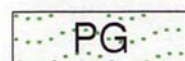
Anpflanzen von standortheimischen Bäume
[§ 9 (1) 25a BauGB]



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]



öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
Zweckbestimmung: Friedhof



private Grünfläche



Fläche für Entsorgungseinrichtungen
[§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Wertstoff- und Grünschnittsammelstelle

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 16.107 m ²
Baufläche WA	= 7.280 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.912 m ²
Gartenfläche	= 4.368 m ²
Verkehrsfläche	= 2.513 m ²
Straße	= 2.107 m ²
(davon Parkplatz = 249m ²)	
Wirtschaftsweg	= .406 m ²
Grünfläche	= 4.985 m ²
öffentliche Grünfläche Friedhof	= 3.625 m ²
private Grünfläche	= 1.205 m ²
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	= 1.360 m ²
Entsorgungseinrichtungen	= .124 m ²

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone

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, zulässige Nutzungen
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o	Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen, Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zuwege sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

D. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 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 $< 0,5$) zulässig.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

3. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

4. Ausgleich, Anpflanzungsfestsetzungen

Es handelt sich grundsätzlich um eine Bestandsüberplanung des Innenbereiches gem. § 34 BAuGB so dass der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Nur auf dem nordwestlichen Grundstück sind zusätzliche Eingriffe in Form einer möglichen Bebauung und Versiegelung (insgesamt 317 m²) durch den Bebauungsplan vorbereitet.

Als Ausgleich mit Eingrünungsfunktion sind hier 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher gem. § 9 (1) 25a festgesetzt. Hier sind mit einem Pflanzabstand von 1,0m bis 1,5m heimische Bäume und Sträucher der Artenverwendungsliste vorzusehen.
Die Gesamfläche beträgt 180 m².

II.ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE FRIEDHOF

Öffentliche Grünfläche Friedhof gem. §9 (1) 15 BauGB

A. Art und Maß und der baulichen Nutzung

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof sind funktional erforderliche und zweckdienlich Gebäude (Trauerhalle etc.) auf einer max. zulässigen Grundfläche von 180 m² möglich (vorhandener Bestand = 120 m², Erweiterungsmöglichkeit 60 m²).

B. Nebenanlagen

Versiegelte Nebenanlagen (Zufahrt, Hauptwege, Aufenthaltsflächen etc.) sind mit einer max. Flächengröße von 500 m² zulässig (Bestand = 360 m², Erweiterungsmöglichkeit 140 m²).

C. Ausgleich, Anpflanzungsfestsetzungen

Es sind zusätzliche Eingriffe in Form einer möglichen Erweiterungen von Bebauung und Versiegelung (insgesamt 200 m²) durch den Bebauungsplan vorbereitet.

Als Ausgleich mit Eingrünungsfunktion ist an dem westlichen und nordwestlichen Plangebietsrand ein 5m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher gem. § 9 (1) 25a festgesetzt. Hier sind mit einem Pflanzabstand von 1,0m bis 1,5m heimische Bäume und Sträucher der Artenverwendungsliste vorzusehen.

Die Gesamfläche beträgt 200 m² und entspricht somit der Eingriffsfläche.

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsor-leitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen.

4. Empfehlungen bzgl. Regenwassernutzung

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dach-einschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen geleitet werden.
2. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollte über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden, Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasser-haushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 30 l/qm horizon-tal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i. d. F. vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Juli 1960 (GVBl. I S. 69, 177) i. d. F. vom 18. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 10) zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 324)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich (UgBauAnlErl) vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988), zuletzt geändert am 19. Februar 1999 (StAnz. S. 787)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	28.04.2005
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	07.05.2005
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	11.05.2005
b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	25.05.2005
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	11.07.2005 bis 12.08.2005
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	07.09.2005
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	30.06.2005
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	27.06.2005
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	11.07.2005 bis 12.08.2005
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	22.09.2005
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	27.09.2005
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	22.09.2005
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 23. Sep. 2005 Amt für Bodenmanagement Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. J.A. Hiep 15. Sep. 2005	
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 26. Sep. 2005	



Petri
-Bürgermeister-



Petri
-Bürgermeister-