

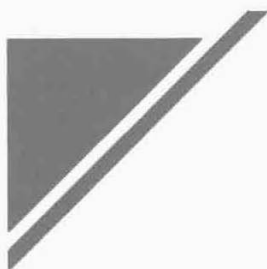
Bebauungsplan der Gemeinde Hünstetten

MIT INTEGRIERTEM GÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Wallrabenstein

Für das Gebiet "Am Weissen Wacken"

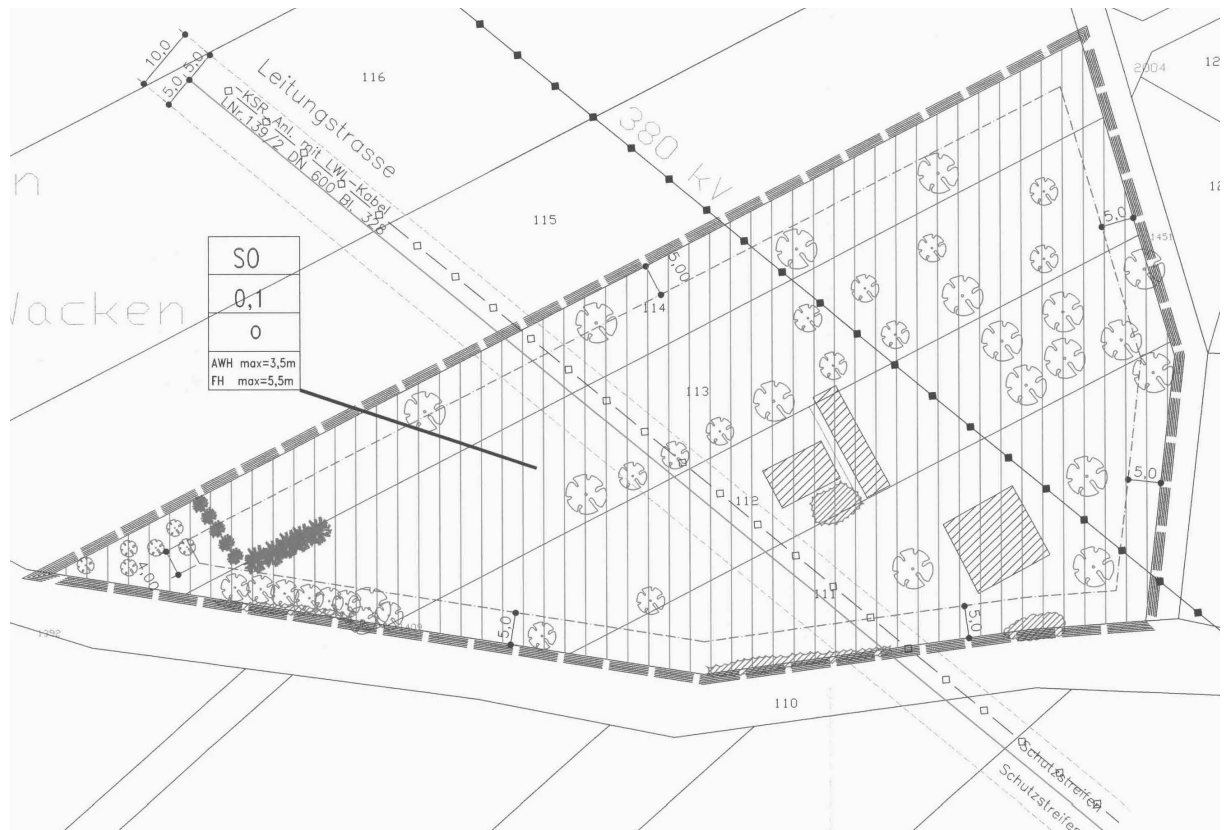
SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

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

Datum	Name	Änderung	Index
Projekt: Bebauungsplan "Am weissen Wacken" Hünstetten-Wallrabenstein		Planungsträger: Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1 : 500	
		Plan Nr.: 1	
		Zeichner: M.W.	
Planungsstand: Rechtsplan		Datum: November 2002	
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 34-900 403	



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

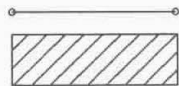
z.B.: *Fl.*

Flurnummer

z.B.: 113

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage



nachrichtliche Übernahme oberirdische 380 kV Leitung

Schutzstreifen

nachrichtliche Übernahme unterirdische Gasleitung

Schutzstreifen

Festsetzungen



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



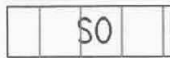
Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

S0
0,1
0

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]
offene Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]

AWH max=3,5m
FH max=5,5m

max. zulässige Außenwandhöhe
max. zulässige Firsthöhe
[§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]



Sonstiges Sondergebiet



Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]



Erhaltung vorhandener Sträucher [§ 9 (1) 25b BauGB]

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Fläche für Kleintierhaltung und Kleintierzucht

Zulässig sind Gebäude, Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen die für eine artgerechte und ordnungsgemäße Kleintierhaltung und -zucht notwendig und zweckdienlich sind, wie z.B.: Tiergehege, Stallungen, Unterstände, Verschläge, Volieren, Bienenhäuser, Schutz- und Fütterungsanlagen etc. sowie Gebäude, Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen zur Lagerung von Futter und notwendiger Gerätschaft und Aufenthaltsräume für Tierhalter und Pfleger.

Alle Gebäude und sonstige baulichen Anlagen i.S. der HBO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl heranzuziehen.

Gebäude oder Räume die dem dauerndem Aufenthalt von Menschen dienen (Wohnungen) sind unzulässig.

Alle Gebäude sind nur in einfacher Bauweise ohne Unterkellerung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 19 BauNVO

Bei maximal zulässiger Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt.

Überschreitungen sind nicht zulässig.

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

Es gelten die nachfolgende Höhenbeschränkungen:

- | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|---|-------|
| - maximal zulässige Außenwandhöhe | AWH _{max} | = | 3,50m |
| - maximal zulässige Firsthöhe | FH _{max} | = | 5,50m |

Als max. zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach).

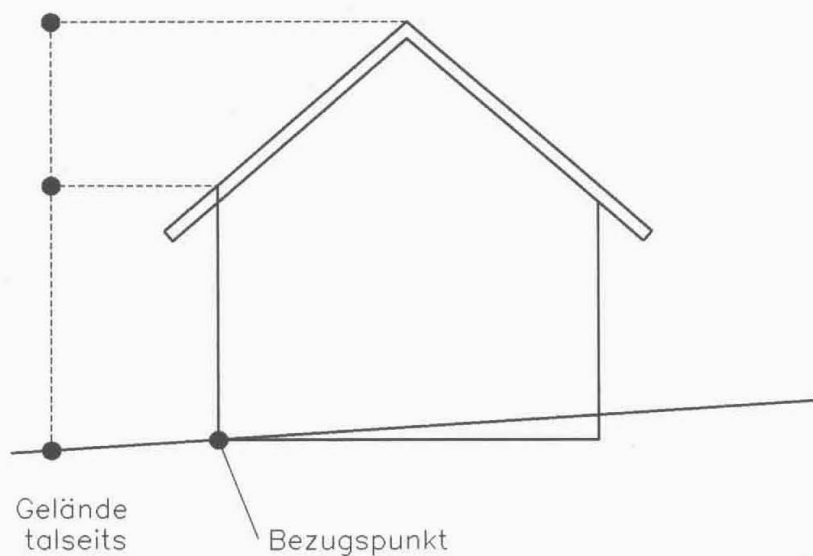
Als max. zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut.

Höhenbezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende vorhandene Gelände.

Skizze

FH max. 5,5 m

AWH max. 3,5 m



8.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Bereits vorhandene standortheimische Laub- und Obstgehölze können angerechnet werden.
- b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen. Diese ist als Anhang an die Begründung beigelegt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Fassadenbegrünung
Mindestens 20 % der gesamten Fassadenfläche der Gebäude sind mit geeigneten Kletterpflanzen oder Schlingern zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 10° – 45° zulässig. Flachdächer sind ausschließlich im begrünten Zustand zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, schiefergrau dunkelbraun und dunkelrot zulässig.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasung.

2. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf den Dächflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen mit Deckel (Regentonne) aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Es kann auch eine unterirdische Zisterne errichtet werden.

Alternativ kann das Regenwasser auch in einen neu zu errichtenden Teich abgeleitet werden.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen zulässig sind:

- Massive Sockel mit einer maximalen Höhe von 0,30 m über Erdreich;
- Pfosten und Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über Erdreich;
- Zulässig sind Knotengitter-, Maschendraht-, Gittermatten- und Holzstaketenzäune sowie Weidezäune.

4. Freiflächengestaltung

Alle nicht überbauten Freiflächen können als Freilauf, und zur Beweidung für die Kleintierhaltung genutzt werden. Es ist jedoch eine dauerhafte Vegetationsschicht zu erhalten.

Die Errichtung eines Teiches ist zulässig.

C. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Satzung über die Notwendigkeit einer Teilungsgenehmigung [§ 9 (1) BauGB]

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Weissen Wacken" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde.

2. Denkmalschutz

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 Unter Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das Plangebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

4. Immissionsschutzrechtliche Einschränkung der Tierhaltung

Das Halten einer größeren Menge Hühner (mehr als 10 Tiere) ist innerhalb eines 10 m breiten Streifens entlang der Ostgrenze des Plangebietes nicht zulässig.

Eine Schweinehaltung über 2 Stück ist ausgeschlossen.

Die erlaubte Kleintierhaltung hat so zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnungen entstehen.

5. Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Tiefbrunnen I und II im Ortsteil Wallrabenstein. Die Schutzverordnung vom 09.10.1997, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 4 vom 27.01. 1997 auf S. 310 ist zu beachten.

Insbesondere ist z.B. die Lagerung von organischen Düngern und Silagen verboten, sofern Sickersäfte anfallen und diese nicht schadlos aufgefangen,

verwertet oder ordnungsgemäß beseitigt werden (§ 7, Punkt 7 der Verordnung). Ebenso ist das Zwischenlagern von Festmist auf unbefestigten Flächen unzulässig, es sei denn, das Entstehen von Sickersaft oder dessen Eindringen in das Grundwasser ist nicht zu besorgen (§ 7, Punkt 8 der Verordnung). Die Beweidung, bei der die Grasnarbe großflächig zerstört wird, ist verboten (§ 7, Punkt 9 der Verordnung). So weit eine Beifütterung der Tiere erfolgt, ist eine Tag- und Nachtweide nicht gestattet; dies gilt, so weit die Beifütterung ausschließlich mit Strukturfutter erfolgt (§ 7, Punkt 20 der Verordnung).

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), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367)
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 Neuordnung 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), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I, S. 1193)
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 274)
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 364).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 382) und daraus folgende Satzungen.
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 324)
9. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i.d.F vom 24.09.1962 (GVBl. I, S. 417)
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001)

Verfahrensschritte	Datum
1. Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	31.01.2002
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	14.02.2002
2. Bürgerbeteiligung	
a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	14.02.2002
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen	25.02.2002 bis 12.03.2002
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 3 (2) BauGB]	01.07.2002 bis 02.08.2002
4. Beschluss über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	11.06.2002
a) Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	14.06.2002
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB]	19.06.2002
c) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes [§ 3 Abs. 2 BauGB]	01.07.2002 bis 02.08.2002
4. Prüfung vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB]	17.09.2002
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten An- regungen gem. § 3 (2) BauGB	04.11.2002
6. Satzungsbeschluss gemäß [§ 10 (1) BauGB]	17.10.2002
Für das Verfahren Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 12. Nov. 2002  <i>Petri</i> Petri – Bürgermeister –	
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 8.11.02... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 8. Nov. 2002  <i>Petri</i> Petri – Bürgermeister –	

Katasteramt

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

Bad Schwalbach 11. Nov. 2002

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Hauptabteilung
Regionalentwicklung, Kataster
Ihr Auftrag

D. D. D.

