

# HÜNSTETTEN – WALLRABENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN OBER DER STEINKAUT III mit 1. ÄNDERUNG

PROJEKT-NR. : 30.24/30.62

PLAN-NR. : 4

MASSSTAB : 1 : 1.000

DATUM : 22.10.2003

GRÖSSE : 1320/594

BEARBEITER : MM/OA

GP

PLANUNGSBÜRO  
HUBERT HENDEL

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

## ÜBERSICHTSPLAN o.M.





| WA 1-A        |                   |
|---------------|-------------------|
| 0,35          | 0,6               |
| II            | g                 |
| H             | SD/FD/PD<br>0-35° |
| WOHNHÄUSER    |                   |
| TH=max. 7,0 m |                   |
| FH=max. 9,0 m |                   |

| WA 1-B            |                   |
|-------------------|-------------------|
| 0,5               | 1,0               |
| II                | o                 |
| E                 | SD/FD/PD<br>0-35° |
| GEMEINSCHAFTSHAUS |                   |
| TH=max. 7,0 m     |                   |
| FH=max. 9,0 m     |                   |

| WA 2           |                    |
|----------------|--------------------|
| 0,3            | 0,3                |
| I              | o                  |
| ED             | SD/WD/PD<br>23-45° |
| TH=max. 4,0 m  |                    |
| FH=max. 10,0 m |                    |

| WA 3           |                    |
|----------------|--------------------|
| 0,35           | 0,35               |
| I              | o                  |
| ED             | SD/WD/PD<br>23-45° |
| TH=max. 4,0 m  |                    |
| FH=max. 10,0 m |                    |

# LEGENDE

| <b>WA 1-A</b>                                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 0,35                                                                              | 0,6               |
| II                                                                                | g                 |
|  | SD/FD/PD<br>0-35° |
| WOHNHÄUSER                                                                        |                   |
| TH=max.                                                                           | 7,0 m             |
| FH=max.                                                                           | 9,0 m             |

|                                                                                   |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| WA                                                                                | ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)                 |
| WA 1-A                                                                            | WOHNHÄUSER                                          |
| WA 1-B                                                                            | GEMEINSCHAFTSHÄUSER                                 |
| 0,35                                                                              | MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)   |
| 0,6                                                                               | MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)    |
| II                                                                                | MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO) |
| g                                                                                 | GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)                 |
| o                                                                                 | OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)                       |
| SD                                                                                | ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH                      |
| FD                                                                                | ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH                       |
| PD                                                                                | ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH                        |
| WD                                                                                | ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH                        |
| E                                                                                 | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)             |
| ED                                                                                | NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)     |
|  | NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)              |
| 0 - 35°                                                                           | MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG           |
| TH                                                                                | ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)                      |
| FH                                                                                | ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)                      |

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

## ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

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

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

|                                                                                     |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE                    |
|  | VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |
| ZWECKBESTIMMUNG:                                                                    |                                           |
|  | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH                |
|  | FUSSWEG                                   |
|  | WIRTSCHAFTSWEG                            |

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

|                                                                                     |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|  | ABFALL  |
|  | HEIZUNG |

## GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

|                                                                                     |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE |
| ZWECKBESTIMMUNG:                                                                    |                        |
|  | SPIELPLATZ             |
|  | ORTSRANDEINGRÜNUNG     |

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



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



AUSGLEICHSFLÄCHE

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



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



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

## SONSTIGE PLANZEICHEN



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



GRENZE DES URSPRÜNGLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

**GGa**

Gemeinschaftsgaragen

**GSt**

Garagen/Stellplätze



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



VORHANDENE KATASTERGRENZE



VORHANDENE GEBÄUDE

255

FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENLINIE



SCHUTZSTREIFEN STROMLEITUNG



FLURGRENZE

## SONSTIGE DARSTELLUNG



GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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

- Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO im WA 1 - A und WA 1 - B zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO im WA 1 - A und WA 1 - B ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Sollte das Untergeschoss unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ohne Änderung des vorhandenen Geländes zum Vollgeschoss werden, so ist dies ohne Anrechnung auf die GFZ zulässig.
- Falls das Dachgeschoss unter Einhaltung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe zum Vollgeschoss wird, so ist dies ohne die 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 Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- 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 Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 - 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Für die beiden am äußeren Rand liegenden Eckgrundstücke im WA 2, die über schmale Zufahrten erschlossen sind, ist die vorhandene mittlere Geländehöhe an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Bezugspunkt.
- Bei den ersten beiden nordwestlich der unteren Anbindung an den Rabenweg liegenden Grundstücke im WA 2 ist das Untergeschoss auch dann nicht auf die GFZ anzurechnen, wenn das vorhandene Gelände verändert wird.

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

- Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Errichtung von Garagen ist gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen im WA 1 - A und entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Im WA 1 - A sind Garagen und Stellplätze gemäß § 23 (5) BauNVO nur auf den in der Planzeichnung eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

- Im WA 1 sind je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.

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

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 15 , 20 + 25 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen einschl. der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 1a (3) BauGB wie folgt zugeordnet:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| PRIVATE BAUFLÄCHEN | 10,1 % |
| SONSTIGE FLÄCHEN   | 3,1 %  |

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

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Auf den im Baugebiet ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode Baumpflanzungen und Heckenstrukturen mit Gehölzen gemäß Punkt A.7.3 + 7.4 herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die innerhalb des Baugebietes auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen sind bis zum Schluss der Gehölze jährlich einmal auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen.
- Abgestorbene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.
- Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.7.1 - 7.6 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH Urteil anerkannt).

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

- Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt A.7.1 - 7.5 mit einer Abweichung von max. 2,00 m an den ausgewiesenen Standorten herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Die im Straßenraum ausgewiesenen Baumpflanzungen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie sind mit Bäumen gemäß Punkt A.7.1 in Verbindung mit dem Endausbau der Erschließungsstraßen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die mit OE bezeichnete Ortsrandeingrünung ist im westlichen Randbereich mit einer 7-reihigen Baum-/Strauchhecke mit Heistern (Anteil 25 %) gemäß Punkt A.7.3 und Sträuchern (Anteil 75 %) gemäß Punkt A.7.4 sowie im Süden und Norden mit einer standortgerechten 3-reihigen Heckenstruktur mit Heistern (Anteil 15 %) gemäß Punkt A.7.3 und Sträuchern (Anteil 85 %) gemäß Punkt A.7.4 im Raster von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Im westlichen Randbereich der mit A gekennzeichneten Ausgleichsfläche ist ein extensiver Gras-/Krautsaum zu entwickeln. Die Fläche ist einmal im Herbst zu mähen und das Mähgut einer Verwendung zuzuführen.
- Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene SPIELPLATZ ist mit Gehölzen gemäß Punkt A.7.3 + 7.4 einzugrünen und die Bepflanzung durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Entlang der westlichen Ortsrandeingrünung ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen alle 10 m ein großkroniger Laubbaum, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Entlang der südwestlichen und südöstlichen Ortsrandeingrünung bis zum Fußweg ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen alle 10 m ein großkroniger Laubbaum, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

#### ERLAUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| 3 x v.                | - 3 x verpflanzt                         |
| 200/250               | - Gehölzgrößen in Zentimeter             |
| m.B.                  | - mit Ballen                             |
| m.Tb.                 | - mit Topfballen                         |
| 1 St./ m <sup>2</sup> | - Anzahl der Pflanzen pro m <sup>2</sup> |
| 2 St./ m              | - Anzahl Heckenpflanzen pro m            |

#### 7.1 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.                |                     |

#### 7.2 OBSTBÄUME

**Mindestgröße** - **Hochstamm 2 x v.**

**OBSTBAUMSORTEN**

- **APFELSORTEN**

Bohnapfel  
Oldenburger

- **BIRNENSORTEN**

Conference  
Gute Graue

- **KIRSCHSORTEN**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Hedelfinger

- **ZWETSCHGENSORTEN**

Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

etc.

#### 7.3 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 robur       | - Stieleiche        |
| Tilia cordata       | - Winterlinde       |
| etc.                |                     |

## 7.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

|                            |                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Mindestgröße</b>        | <b>- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90<br/>1 St./1,2 m<sup>2</sup></b> |
| 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                                                           |
| Rosa canina                | - Heckenrose                                                        |
| Viburnum opulus            | - Wasserschneeball                                                  |
| etc.                       |                                                                     |

## 7.5 HECKENPFLANZEN

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| <b>Mindestgröße</b> | <b>- 2 x v. 80/100, 2 St./m</b> |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche                     |
| Cornus mas          | - Kornelkirsche                 |
| Ligustrum i.S.      | - Ligusterarten                 |
| Taxus baccata       | - Eibe                          |
| etc.                |                                 |

## 7.6 KLETTERPFLANZEN

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Mindestgröße</b>   | <b>- 2 x v. m.B. oder m.Tb.</b> |
| Clematis mont. Rubens | - Anemonenwaldrebe              |
| Hedera helix          | - Gemeiner Efeu                 |
| Hedera hibernica      | - Irländischer Efeu             |
| Kletterrosen          | - In Sorten                     |
| Lonicera caprifolium  | - Jelängerjelier                |
| Parthenocissus        |                                 |
| tric. Veitchii        | - Wilder Wein                   |
| Polygonum aubertii    | - Vogelknöterich                |
| Wisteria sinensis     | - Blauregen                     |
| etc.                  |                                 |

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

### 1. BEBAUUNG

#### 1.1 Dächer

- Der Traufüberstand des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,30 - 1,00 m, der Ortgangüberstand 0,20 m - 0,70 m betragen, ausgenommen Gebäude als Grenzbebauung. Bei der Überdachung von Balkonen, Erkern und Loggien kann von den festgesetzten Dachüberständen abgewichen werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.
- Im WA 1 - A und WA 1 - B ist die Errichtung von Dachgauben nicht zulässig.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in der gleichen Neigung wie das Dach anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen die Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m überschreiten.

#### 1.2 Fassaden

- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, keine Volltonfarben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

## **2. FREIFLÄCHEN**

- Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht zulässig.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen, etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breutfugigem 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 Innenhof oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt A.7.4 + 7.5 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## **3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN**

- Als Einfriedungen sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen gemäß Punkt A.7.6 zu begrünen.

## **4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN**

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Bei jeder Hausgruppe im WA 1 - A und WA 1 - B ist nur eine Antenne als Sammelantenne zulässig.
- Die Errichtung von Sendemasten für den Mobilfunk ist nicht zulässig.

## **5. ERDAUSHUB**

- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauaushub ist gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO soweit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

## **6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG**

- Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind im Wohngebiet 2-stufige Regenwasserzisternen für jedes Einzelhaus bzw. jede Doppelhaushälfte unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens  $3 \text{ m}^3$  und das Rückhaltevolumen  $2,75 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  Dachfläche, mindestens jedoch  $3 \text{ m}^3$  beträgt. Der Notüberlauf ist an den Abwasserkanal anzuschließen.
- Bei der Regenwassernutzung sind die Vorschriften des § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten. Vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage ist eine Abnahme durch das Bauamt der Gemeinde Hünstetten durchzuführen, um die fachgerechte Ausführung der Versorgungsanlage zu überprüfen.

## **C. HINWEISE**

### **1. BODENDENKMALE**

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich 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).

### **2. ENERGIEVERSORGUNG**

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- Für die Energieversorgung des südlichen Wohnquartiers ist die Errichtung einer eigenständigen zentralen Heizungsanlage z.B. als Blockheizkraftwerk vorgesehen. Bau und Betrieb werden mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt.

### **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 + ANPFLANZUNGEN**

- 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. STARKREGENEREIGNISSE**

- Für die Region SÜDHESSEN, RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und im Bereich des Naturraumes WESTLICHER HINTERTAUNUS ist bei der Bemessung der Kanalisation als Maximalwert ein 100-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 und der unter dem Sockelniveau liegenden Öffnungen für Fenster und Türen zu beachten. Unter dem Straßenniveau angeordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindungstür zum Haus erhalten.

### **7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG**

- Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind Regenwasserzisternen für jedes Einzelhaus, jede Doppelhaushälfte und jedes Reihenheim innerhalb einer Hausgruppe unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden.
- Bei der Regenwassernutzung sind die Vorschriften des § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten. Vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage ist eine Abnahme durch das Bauamt der Gemeinde Hünstetten durchzuführen, um die fachgerechte Ausführung der Versorgungsanlage zu überprüfen.

### **8. REGENWASSERANLAGEN**

- Bei der Installation von Regenwasseranlagen ist der Schutz der Trinkwasserversorgung sowie der Schutz des Anlagenbetreibers durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
- Details und Informationen zur Regenwasserinstallation nach dem aktuellen Stand der Technik sind beim SCHULUNGSZENTRUM REGENWASSERNUTZUNG, N. Winkler, Brachtalstraße 8 in 63699 Kefenrod unter Tel.: 06054/2750 zu erfragen.

## 9. HOCHSPANNUNGSLEITUNG

- Am westlichen Rand des Baugebietes verläuft eine 380 kV-Freileitung. Zur Bewertung der durch die Hochspannungsleitung verursachten elektromagnetischen Feldern ist die 26. BImSchV maßgeblich. Es ist Aufgabe des EVU den Nachweis zu führen, dass die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte im Bereich der Baugrundstücke eingehalten werden. Die Grenzwerte der 26. BImSchV werden nach Berechnungen der RWE Energie Aktiengesellschaft in den Bereichen eines dauerhaften Aufenthaltes eingehalten. Für Bepflanzungen innerhalb der 30 m Schutzzone ist eine Abstimmung mit der RWE vorzunehmen.

## 10. ANPFLANZUNGEN

- Im Bereich des Spielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

## 11. TRINKWASSERSCHUTZ

- Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen 1 und 2 des OT Wallrabenstein. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 08.10.1996 für die Zone III sind zu beachten.

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 01.08.2002 (BGBl. I Nr. 53, S. 2850).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert am 25.03.2002 (BGBl. I Nr. 22 S. 1193)
- 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 (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d. Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. S. 361)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG), in der Fassung vom 19.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.12.2000 (GVBl. I S. 429).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).
- Landesgesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz; DSchG) vom 23.09.1974 (GVBl. I S. 450) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270).

# VERFAHRENS- VERMERKE

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 08.10.1998 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

## 2. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 07.07.1999 bis 13.08.1999 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

## 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bauausschuss hat am 19.05.1999 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.07.1999 bis einschließlich 13.08.1999 zu jedermanns Einsicht.

## 4. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (1) i.V. mit § 3 (2) BauGB

Gem. § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 30.09.1999 alle vorgebrachten Anregungen geprüft.

## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 30.09.1999 diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

## 6. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Datum vom 07.12.1999 dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt worden.

## 7. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat dem Bebauungsplan am 23.02.2000 zugestimmt.

## 8. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt: 10.03.2000

## 9. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung vom 10.03.2000 gem. § 10 (3) BauGB 1998 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

# VERFAHRENS- VERMERKE 1. ÄNDERUNG

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 20.02.2003 gem. § 2 (1) BauGB die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

## 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.06. – 04.07.2003 die Bürgerbeteiligung an der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung.

## 3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.06.2003 und der Möglichkeit zur Stellungnahme bis 08.08.2003 an der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

## 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bauausschuss der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 14.05.2003 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.07.2003 bis einschließlich 08.08.2003 zu jedermanns Einsicht.

## 5. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (1) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.09.2003 alle eingegangenen Anregungen geprüft.

## 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat in ihrer Sitzung am 25.09.2003 die 1. Änderung dieses Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

## 7. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN, den 6.11.03

Gemeinde HÜNSTETTEN

PETRI  
Bürgermeister



## 8. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.11.03 tritt die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.