

GEMEINDE HÜNSTETTEN - BEUERBACH BEBAUUNGS - + LANDSCHAFTSPLAN AM WURMBERG

ENTWURF - 1. ABSCHNITT

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB mit
LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

PROJEKT-NR. : 30.22

PLAN-NR. : [89.02] 9

MASSTAB : 1:500

DATUM : 7.9.90

GRÖSSE : 80/105

BEARBEITER : N.K./M.F.

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AKH

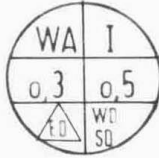
GUSTAV - FREYTAG - STRASSE 15
6200 WIESBADEN · 06121/300123



LEGENDE



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



WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 17 (4) + 18 BauNVO)
0,3 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
0,5 GRZ GESCHOSSEFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (§ 22 (1) BauNVO)
WD NUR WALM- UND SATTELDÄCHER ZULÄSSIG



ÜBERBAUBARE FLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



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



BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, MISCHZONE FÜR KFZ + FUSSGÄNGER (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



ZU ERHALTENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



HÖHENLINIE



NEUE GRENZEN



ALTE GRENZEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1. Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes ist je Baugrundstück ein freistehendes Wohnhaus oder eine Doppelhaushälfte zulässig, wobei der Grundriss so gestaltet sein muss, dass eine Aufteilung in 2 selbständige Wohneinheiten gewährleistet ist. (§ 9 (1) Nr. 1, 3 + 6 BauGB).
2. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 9 (2) BauGB).
3. Die ausgewiesenen Bäume und Strauchgruppen sind zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).
4. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgende Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölze durchzuführen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

2.1 EINZELBÄUME

Mindestgröße: Hochstamm 2 x v. 14/16

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche, Mirabelle, Quitte, Walnuß

2.2 EINGRÜNUNG

BAUMARTEN - Mindestgröße: Heister 2 x v. 200/250

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

STRAUCHARTEN - Mindestgröße: Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./m²

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wassersneeball

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

1. BEBAUUNG

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, bei denen in Ausnahmefällen auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° erlaubt sind.
- 1.2 Die Höhendifferenz zwischen Erschließungsstraße und FOK Erdgeschoß darf bei der bergseitigen Bebauung maximal 3,50 m, bei der talseitigen Bebauung maximal 1,00 m betragen, jeweils bezogen auf die mittlere Anschlußhöhe des Grundstückes an die Straße.
- 1.3 Die Traufhöhe (Gesimshöhe) ist entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf höchstens 6,00 m, auf der Bergseite auf höchstens 4,00 m festgesetzt.
- 1.4 Für die Dacheindeckung sind nur rote bis braune Farbtöne zugelassen.
- 1.5 Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als 1/4 der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben und nur bergseitig anzuordnen. Schleppgauben sind nur bis maximal 1/4 der Gebäudelänge zulässig.
- 1.6 Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- 1.7 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, ect. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper maximal 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite maximal 1/3 – bei auskragenden Balkonen maximal 1/2 – der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
- 1.8 Die Traufhöhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind mit geneigten Dächern entsprechend Punkt 1.1 herzustellen.
- 1.9 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur abgetönte Farben zulässig, reines Weiß und Volltonfarben dürfen nicht verwendet werden.
- 1.10 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial oder Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

2. FREIFLÄCHEN

- 2.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauausführung zu schützen (§ 12 (6) HBO).
- 2.2 Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen, sowie mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen einzufrieden, wobei der Anteil an immergrünen Gehölzen 25% nicht überschreiten darf (§ 10 (1) HBO).
- 2.3 Eine Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote, ect. ist unzulässig (§§ 67 (12) + 14 (2) HBO).
- 2.4 Als straßenseitige Einfriedung sind Holzzäune, abgeplazte Drahtzäune, lebende Hecken und Stahlmattenzäune bis 1,00 m Höhe sowie Einfriedungs- und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Kunststoffserzeugnisse sind nicht erlaubt (§ 11 (2) HBO).
- 2.5 Die Zufahrten zu den Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden (§ 10 (1) HBO).
- 2.6 Die als Mischzone ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind niveaugleich herzustellen und mit Pflasterbelag/ ggf. Rasenpflaster zu versehen (§ 118 (1) Nr.1 HBO).
- 2.7 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz (z.B. Abpflanzung) zu versehen (§ 11 (1) HBO).

3. ALLGEMEINES

- 3.1 Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).
- 3.2 Anfallender Erdaushub ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

3.3 Regenwasserzisternen zur Sammlung von Brauchwasser dürfen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet werden.

C. GESETZE + VERORDNUNGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund §§ 2+10 BauGB nach folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.12.1977, geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 + 10.7.1979
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.1.1977
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.9.1980
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.9.1974

D. HINWEISS

DIE NACH §§ 5+6 HENatG ERFORDERLICHE EINGRIFFS-+ AUSGLEICHSPANUNG IST EINSCHLIESSLICH DEM LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHEN DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT.

VERFAHRENSVERMERKE

DATENSPIEGEL

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.12.88 beschlossen.

HÜNSTETTEN, DEN 28. Nov. 1990



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.7.78 / 7.9.83 / 23.7.89 u. 17.10.89

HÜNSTETTEN, DEN 28. Nov. 1990



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 4 BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.4.89 bis 15.6.89 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN, DEN 28. Nov. 1990



Der Gemeindevorstand


SCHUMANN
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 31.8.89 die eingegangene Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

HÜNSTETTEN, DEN 28. Nov. 1990



Der Gemeindevorstand


SCHUMANN
Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindeverwaltung am 31.8.89 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluß wurde am 28.9.89 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 9.10.89 bis 17.11.89.

HÜNSTETTEN, DEN 28. Nov. 1990



Der Gemeindevorstand


SCHUMANN
Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 8.2.90 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

HÜNSTETTEN, DEN 28. Nov. 1990



Der Gemeindevorstand


SCHUMANN
Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 8.2.90 den Bebauungsplan-entwurf als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN, DEN 28. Nov. 1990

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN

8. GENEHMIGUNG



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 17.05.1991

Az.: IV/34-61 d 04/01 - Bensbad-7-

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

9. INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 BauGB wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes am 13.6.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom 13.6.91 bis 13.6.91

Der Bebauungsplan wird am 13.6.91 rechtsverbindlich.

HÜNSTETTEN, DEN 17. Juni 1991

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

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

BAD SCHWALBACH, DEN 03. 12. 90

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

fr. K.

