

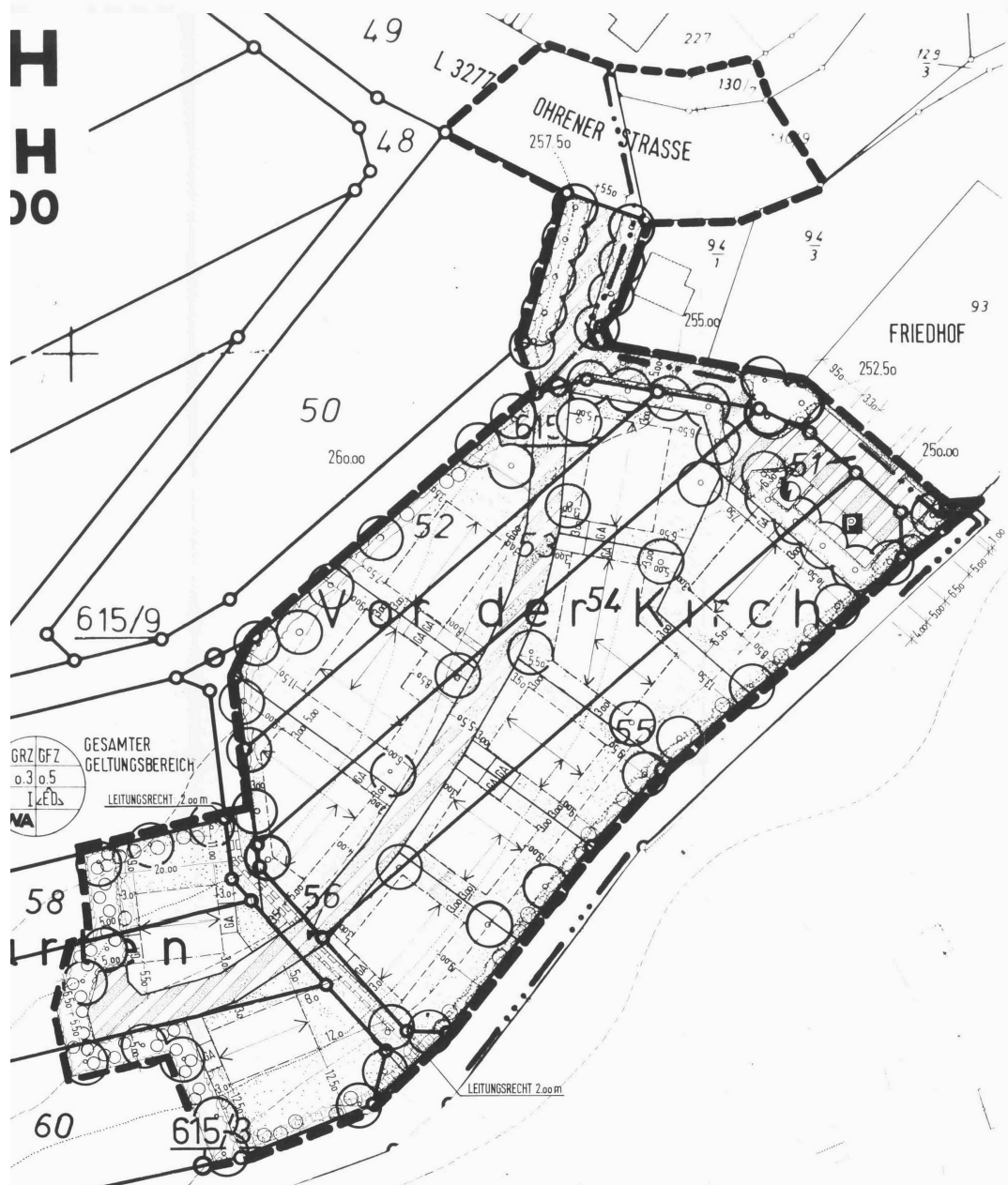
GEMEINDE HÜNSTETTEN-BEUERBACH

BEBAUUNGSPLAN VOR DER KIRCH

MIT LANDSCHAFTSPLAN M 1:500

BEARBEITET APRIL - AUGUST 1984

HUBERT HENDEL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA/AKH
PLANUNGSBÜRO GUSTAV-FREYTAG-STR.15 6200 WIESBADEN



LEGENDE



GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 (1) Nr. 1 BBOG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 2 BBOG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 (1) Nr. 2 BBOG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 3 BBOG

GRZ	GFZ
0.3	0.5
I	ED
WA	

§ 9 (1) Nr. 4 BBOG

GRUNDFLACHENZAHL 0.3
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 (1) Nr. 5 BBOG

GESCHOSSFLACHENZAHL 0.5
BAUWEISE

BAUGEBIET

BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BBOG § 9 (2) Nr. 1 BBOG



NUR EINZEL- + DOPPELHAUSER ZULASSIG
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BBOG

VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNGEN



WOHNSTRASSE

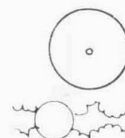


PARKPLATZ

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 25a + 25b BBOG

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN GEMÄSS AUFSTELLUNG A1.01 + 1.02



ANPFLANZEN VON BÄUMEN

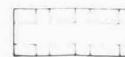


ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

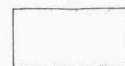
SONSTIGE PLANZEICHEN



GARAGEN § 9 (1) Nr. 10 BBOG



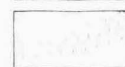
MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 12 BBOG



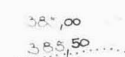
FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 (1) Nr. 13 BBOG



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 14 BBOG



UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG: BÖSCHUNGEN



HÖHENLINIE



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN TRAFOSTATION

§ 9 (1) Nr. 12 + 14 BBOG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 (1) BBauG

1. ANPFLANZEN VON BÄUMEN + STRÄUCHERN - § 9 (1) Nr. 25a BBauG

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölze durchzuführen:

1.01 EINZEL- + STRASSENBÄUME

Mindestgröße: Hochstamm 2 x v. 14/16

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Sorbus intermedia	- Mehlbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche, Mirabelle, Quitte + Walnuß

1.02 EINGRÜNUNG

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

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

Straucharten - Mindestgröße: Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 Stk/m²

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus 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	- Wasserschneeball

2. ERHALTUNG VON BÄUMEN + STRÄUCHERN - § 9 (1) Nr. 25b BBauG

Die ausgewiesenen Bäume + Strauchgruppen sind zu erhalten, bei Zuwiderhandlung sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN - § 9 (4) BBauG i.V.m. § 118 HBO

1. BEBAUUNG

- 1.01 Die Bebauung darf eine Länge von 15 m und eine Breite von 12 m nicht überschreiten. Das Satteldach mit einer Neigung von mindestens 17° darf die Firsthöhe von 10,50 m nicht überschreiten, Sockelhöhe maximal 1,00 m - § 9 (1) Nr. 1 BBauG.
- 1.02 Der Bauwuch der Gebäude beträgt 3 m, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind - § 8 HBO.
- 1.03 Die Höhendifferenz zwischen Erschließungsstraße und FOK Erdgeschoß darf maximal 3,50 m bezogen auf die mittlere Anschlußhöhe des Grundstückes betragen - § 12 HBO.
- 1.04 Die Traufhöhe (Gesimshöhe) wird entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf höchstens 7,00 m, auf der Bergseite auf höchstens 3,50 m festgesetzt (gemessen jeweils vom anschließenden Gelände).
- 1.05 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 17 - 30° zulässig.
- 1.06 Für die Dachdeckung sind alle erdfarbenen Farbtöne zugelassen.
- 1.07 Dachfenster + Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben anzuordnen, durchgehende Schleppgauben sind nicht zulässig.
- 1.08 Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- 1.09 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie Treppenhausevorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper maximal 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite maximal ein Drittel - bei auskragenden Balkonen maximal 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
- 1.10 Bei ansteigendem Gelände von mehr als 15 % dürfen freistehende, sowie angebaute Garagen bergseitig der Erschließungsstraße in einem Abstand bis zu 5,00 m zur Straßengrenze errichtet werden.
- 1.11 Die Grundflächen der Nebenanlagen dürfen insgesamt nur 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Die Höhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- 1.12 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur pastellfarbene Töne zulässig.

- 1.13 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial ist nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN

- 2.01 Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen, sowie mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen einzufrieden, wobei der Anteil an immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf - § 10 (1) HBO.
- 2.02 Eine Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Camping-Anhänger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote, etc. ist unzulässig - §§ 67 (12) + 14 (2) HBO.
- 2.03 Als straßenseitige Einfriedungen sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune, lebende Hecken und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig, Kunststoffzeugnisse sind nicht erlaubt - § 11 (2) HBO.
- 2.04 Die Zufahrten zu den Gebäuden, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden - § 10 (1) HBO.
- 2.05 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für den Forstverkehr und Fußgänger niveaugleich auszubilden (Mischzone) - § 118 (1) Nr. 1 HBO.
- 2.06 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einer Sichtblende (z.B. Abpflanzung) zu versehen - § 11 (1) HBO.

3. ALLGEMEINES

- 3.01 Vor- und frühgeschichtliche Funde + Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen - § 20.3 DSchG
- 3.02 Anfallender Erdaushub ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

C. GESETZE + VERORDNUNGEN

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

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1978
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 31.8.1976
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.9.1980
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 23.9.1974

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

BAD SCHWALBACH
, den

18. Juni 1985



Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreis
Katasteramt

Im Auftrag:

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der ab 1.8.1979 geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.A. vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1)

Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG) i.d.F. vom 19.9.1980 (GVBl. I S. 309).

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102).

§ 2 der 2. Verordnung der Hess. Landesregierung vom 20.6.1961 zur Durchführung des BBauG (GVBl. I S. 86), zuletzt geändert am 9.5.1977 (GVBl. I S. 182).

Hessische Gemeindeordnung (GO) i.d.F. vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103, 164), zuletzt geändert am 30.8.1976 (GVBl. I S. 325).

DATENSPIEGEL

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.8.84 beschlossen.

HUNSTETTEN , den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 5.7.84

HÜNSTETTEN , den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 4.9.84 - 20.10.84 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN , den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 11.11.84 die eingegangenen Bedenken + Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

HÜNSTETTEN den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

5. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindevertretung am 19.11.84.... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Entwurfs beschlossen. Der Beschluß wurde am 3.1.85.... ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 21.1.85.... bis 22.2.85...

HÜNSTETTEN

den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 2a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 30.5.85.... die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

HÜNSTETTEN

den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BBauG hat die Gemeindevertretung am 30.5.85.... den Bebauungsplan-Entwurf als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN

, den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

8. GENEHMIGUNG

genehmigt mit Vorzug
vom 3. 10. 1985 (mit Anlagen)

- LP Darmstadt -

V/3-61d- 04/01

9. INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 BBauG wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes am 3. 12. 85
ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom
bis

Der Bebauungsplan wird am 3. 12. 85 rechtsverbindlich.

HUNSTETTEN

den

27. 1. 86

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister