

GEMEINDE HÜNSTETTEN - BEUERBACH

BEBAUUNGSPLAN WIESEN UNTER'M DORF MIT LANDSCHAFTSPLAN

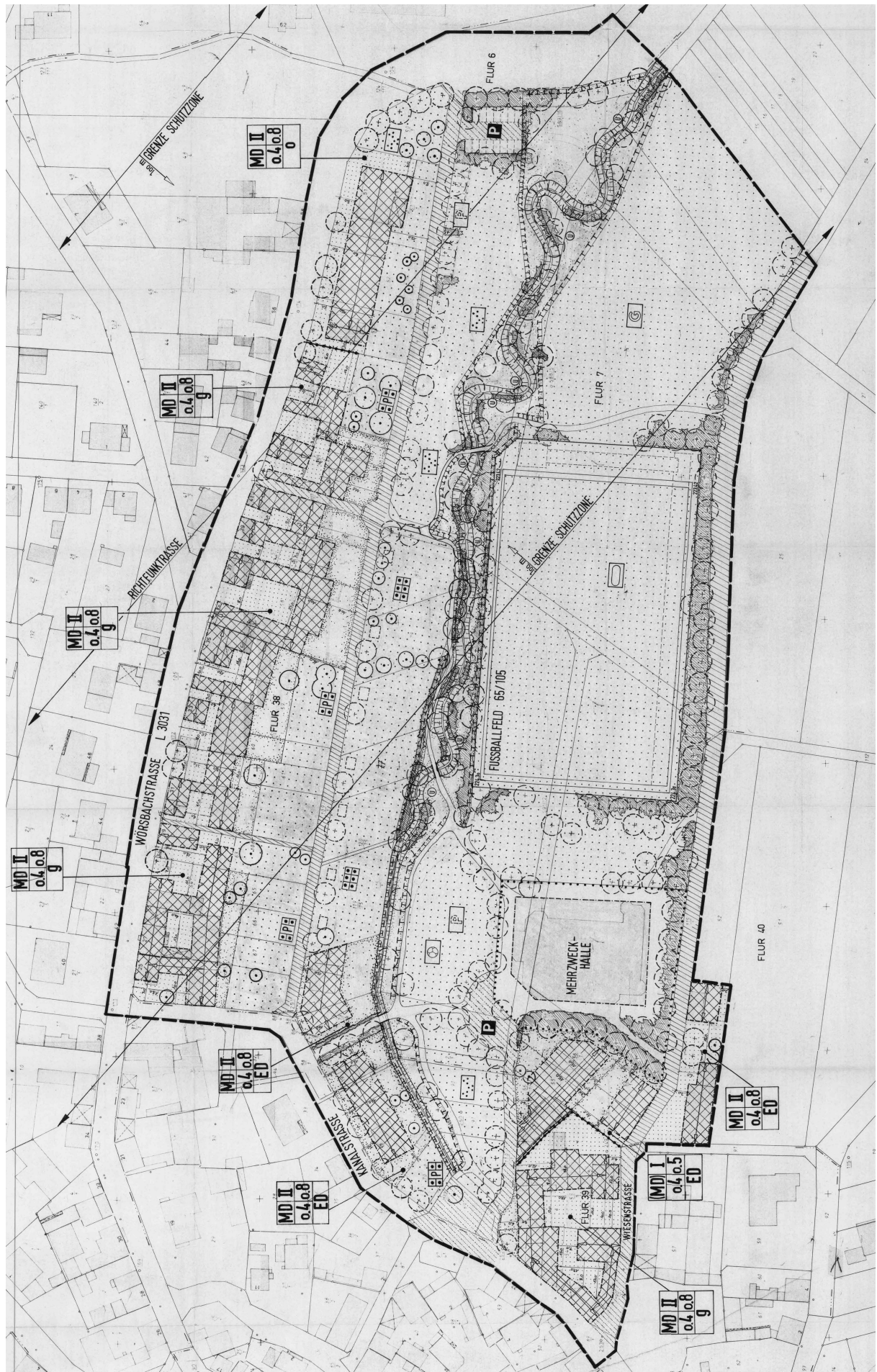
BEARBEITET SEPT. 84 / APRIL 86 / FEB. 87 / MÄRZ 89

M 1:500

HUBERT HENDEL
PLANUNGSBÜRO

LANDSCHAFTSARCHITEKT
GUSTAV FREYTAG STR 15

BDLA / AKH
6200 WIESBADEN



LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)



Überbaubare Fläche im Dorfgebiet (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die gärtnerisch anzulegen sind. (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO in Verb. m. § 118 HBO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

(MD) Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung

(§ 5 nur (1, 2, 4, 6 + 7) BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) + 18 BauNVO)

0,4 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

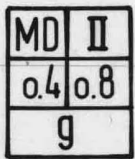
0,8 GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

(§ 22 (2) BauNVO)

g Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes

der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) + § 16 (5) BauNVO)



Stellung der baulichen Anlagen/Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)



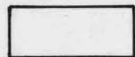
Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)



Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)



Mischzone für Kfz + Fußgänger



Feldweg



Fuß- und Radwege



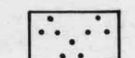
öffentliche Parkfläche



Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

öffentlich

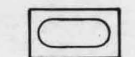
Privat



Parkanlage



Dauerkleingärten



Sportplatz



Laubenstandort



Ballspielwiese



Privatgarten

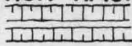


Rasenparkplätze



Grünland mit Pflegepflicht

NUR NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG (PLANFESTSTELLUNG NACH HWG SIEHE D.2.)



Bachlauf (§ 9(6) BBauG)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege + zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(6) BBauG)



Renaturierung Uferzone+Bachlauf



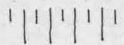
Zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)



Zu pflanzende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)



Zu pflanzende Gehölze (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)



Böschungen, nur nachrichtliche Darstellung

TEXTL. FESTSETZUNGEN

A. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME nach § 9 (6) BBauG

1. RENATURIERUNG GOSSBACH (§ 9 (6) BBauG)

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft soll der Gossbach durch folgende Maßnahmen gemäß Planfeststellungsbescheid vom 12.1.1989 naturnah ausgebaut werden:

- mäandrierender Verlauf des neuen Gewässerbettes
- Abflachung der Steilufer und Sicherung der Prallufer durch naturnahen Ausbau
- Ufersicherung durch standortgerechte Gehölz- und Strauchpflanzung

1.1 Anpflanzungen entlang des Gossbaches (§ 9 (6) BBauG)

Innerhalb der unter Punkt 1b. beschriebenen Flächen hat die Pflanzung nachstehender Gehölzarten gleichzeitig mit den Baumaßnahmen im Bereich des Gewässerbettes zu erfolgen

Baumarten

Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Salix alba

= Schwarzerle
= Esche
= Kopfweide

Straucharten

Cornus sanguinea
Rhamnus frangula
Salix aurita
Salix purpurea
Viburnum opulus

= Roten Haindorn
= Faulbaum
= Ohrweide
= Purpurweide
= Wasserschneeball

2. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN + STRÄUCHERN (§ 9(1) Nr. 20 + 25)

2.2 Sonstige Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BBauG)

Die unter Punkt 2.2 ausgewiesenen Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Feststellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölzarten durchzuführen.

2.2.1 Einzelbäume + Baumgruppen

Mindestgröße: Hochstamm 2 x v.
14/16

- | | |
|-----------------------|---|
| - Acer platanoides | - Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| - Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Fraxinus excelsior | - Esche |
| - Quercus robur | - Stieleiche |
| - Tilia cordata | - Winterlinde |
| - Obstbaum | - Apfel, Birne, Kullerweide,
Hauszitrone, Mirabelle,
Quitte + Walnuss |

2.2.2 Eingrünung

- Mindestgröße: Heister 2 x v.
200/250

Baumarten

- | | |
|---------------------|------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Prunus serotina | - Späte Traubenkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |

Straucharten

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

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Walnuss |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| Prunus mahaleb | - Weichselkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Salix aurita | - Ohrweide |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Wassersneeball |

3. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

3.1 Erhaltung (§ 9(1) Nr. 25b BBauG)

Die ausgewiesenen Bäume + Strauchgruppen einschließlich der Neuanpflanzungen nach Punkt 2.1 - 2.2 sind zu erhalten. Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt 2.1 - 2.2 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

3.2 Pflege Biotopflächen

3.2.1 Gehölzbestand Bachlauf (§ 9(6) BBauG)

Die Gehölze am Bachlauf sind regelmäßig im Wechsel auf den Stock zu setzen, wobei jeweils die Triebe über 12 cm Stammdurchmesser zu entnehmen sind.

3.2.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage + Grünland mit Pflegepflicht (§ 9 (1) Nr. 25

Im Herbst jeden Jahres mähen, Mähgut abräumen, aufkommenden Gehölzbewuchs entnehmen.

3.2.3 Hecken (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)

Zur Erhaltung des Heckencharakters Baumarten auf den Stock setzen, Triebe über 15 cm Stammdurchmesser entnehmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO

1. Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Minstdachneigung von 35°, für eingeschossige Nebengebäude + Anbauten auch Pultdächer mit einer Minstdachneigung von 15° zulässig.
2. Für die Dacheindeckung sind alle roten Farbtöne zugelassen. Satteldächer sind mit Dachpfannen einzudecken.
3. Dachfenster + Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als 1/3 der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben anzuordnen, durchgehende Schleppgauben sind nicht zulässig.
4. Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
5. Zur Farbgebung der Gebäude sind nur pastellfarbene Töne zulässig, insbesondere reines Weiß darf nicht verwendet werden.
6. Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial ist nicht zulässig.
7. Die straßenseitigen Einfriedungen sind in der Flucht der festgesetzten Baulinien vorzunehmen. Zulässig sind Holzzäune, umpflanzte Drahtzäune und lebende Hecken bis 1,50 m Höhe.
8. Überdachte Holztore an Hofeinfahrten sind zu erhalten.
9. Der Anteil an immergrünen Gehölzen darf bei Anpflanzungen einen Anteil von 10 % nicht überschreiten.
10. Die Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Camping-Anhänger, abgemeldete Kfz, Boote, etc. ist nicht zulässig.
11. Die aufgehenden Wände und Decken der Gartenlauben dürfen nicht in Ort beton errichtet werden. Die Außenwände sind zu verputzen, mit Holz zu verkleiden oder als Sichtmauerwerk herzustellen. Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder hell abgetönte Farben zulässig. Volltonfarben dürfen nicht verwendet werden.

C. HINWEISE

1. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Dauerkleingärten + Privatgärten dürfen nur gärtnerisch genutzt werden.
2. 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. Anfallender Erdaushub ist innerhalb des Geltungsbereiches wieder einzubauen.
4. Bei der Pflege und Unterhaltung der extensiven Grünflächen ist der Einsatz organischer oder mineralischer Düngung, sowie jeglicher Einsatz von Pestiziden zu unterlassen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzone von 200 m Breite für eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost (Streckenabschnitt A - B) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe nachstehende Werte überschreiten sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main: Die obere Bauhöhe liegt bei Punkt A bei 336 m ü.NN und bei Punkt B 333 m ü.NN. Zwischenwerte können interpoliert werden. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.
2. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft/Veratürung Uferzone und Bachlauf Goßbach sind gemäß Bescheid vom 12.1.1989 planfestgestellt und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

E. GEGES. VERORDNUNGEN

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

Bauordnungsgesetz (BauOG) vom 18.8.1978

Baumatzungsverordnung (BauNVB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977

Historische Bauordnung (HBO) vom 31.8.1976

Planzeichnungsverordnung vom 30.7.1981

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977

Deutsches Naturschutzgesetz (BNatG) vom 19.9.1980

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmalen (DSchG) vom 23.9.1974

13. Inkrafttreten der rot umrandeten Flächen

Gem. § 12 BauGB wurde die Genehmigung der rot umrandeten räumlichen Teile der Planzeichnung des Bebauungsplanes am 04.07.89 ortsüblich bekanntgemacht. Die rot umrandeten Flächen werden somit gleichfalls am 04.07.89 rechtsverbindlich.

Hünstetten, den 12. Juni 1989



(Schumann)
Bürgermeister

F. PLANUNTERLAGE

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

Bad Schwalbach, den 18. JUNI 1989



Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt

Im Auftrag:

f. h. u.

DATENSPIEGEL

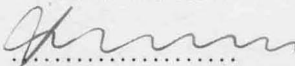
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 5.7.1979 beschlossen.

HONSTETTEN, den 11.6.86



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 3.9.1981.

HONSTETTEN, den 11.6.86



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

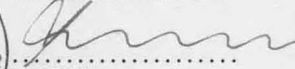
3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.6.1983 - 26.8.1983 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

HONSTETTEN, den 11.6.86



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 15.12.1983 die eingegangenen Bedenken + Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

HONSTETTEN, den 11.6.86



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

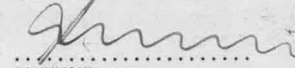
5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindevertretung am 22.9.1983 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen. Der Beschluß wurde am 8.10.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 17.10.1983 - 18.11.1983.

HONSTETTEN, den 11.6.86



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ÖFFENTL'CHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 15.12.1983 die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

HONSTETTEN, den 11.6.86.....



Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN
Bürgermeister

7. PLANÄNDERUNG

Gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.12.1983 wurde der Bebauungsplan wie folgt geändert:

- 7.1 Die Tennisanlage entfällt, Ausweisung als öffentliche Grünfläche.
- 7.2 Verschiebung des Sportplatzes um 20 m nach Osten, Spielfeldfläche 65 x 105 m.
- 7.3 Verlegung des Goßbaches

8. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindevertretung am 30.8.1984 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen. Der Beschluß wurde am 18.9.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 1.10.1984 bis 6.11.1984.

HONSTETTEN, den 11.6.86.....



Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN
Bürgermeister

9. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 29.8.1985 die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

HONSTETTEN, den 11.6.86.....



Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN
Bürgermeister

10. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BBauG hat die Gemeindevertretung am 29.8.1985 den Bebauungsplan-Entwurf als Satzung beschlossen.

HONSTETTEN, den 11.6.86.....



Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN
Bürgermeister

11. GENEHMIGUNG

Dies ist aus dem oben genannten Bescheid nachträglich mit Verfügung vom 06. März 1986

GENEHMIGT

Az.: V 3/34-61 d 04/01 -Bauerbach-6
Darmstadt, den 06. März 1986
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

10961

201 Annahme der BfV ergründeten Erst-
setzungen

GENEHMIGT

mit den Aufträgen
Vfg. vom 12. NOV. 1985
Az.: V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 12. NOV. 1986
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

12. INKRAFTTRETEN

Genäß § 12 BBauG wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes am 10. März 1987
ortsüblich bekanntgemacht.

~~Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom~~
~~bis~~

Der Bebauungsplan wird am 10. März 1987 rechtsverbindlich.

HUNSTETTEN, den 22. April 1987



Der Gemeindevorstand

Schumann
SCHUMANN
Bürgermeister